دكتور
أشرف جابر سيد
مدرس القانون المدنى
بكلية الحقوق جامعة حلوان

# الوجيز
# فى
# عقد الإيجار

دار النهضة العربية
٢٠٠٤

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ ربنا عليك توكلنا وإليك أنبنا وإليك المصير ﴾

من الآية ٤ من سورة الممتحنة

## مقدمة

## التنظيم التشريعى لعقد الإيجار

### ١ - النصوص التشريعية المنظمة لعقد الإيجار :

يقع عقد الإيجار فى الكتاب الثانى من القسم الأول ، وهو الكتاب المخصص للعقود المسماة - كالبيع والشركة والمقاولة -التى خصها المشرع بقواعد خاصة تحكمها إلى جانب القواعد العامة التى تحكم العقد بوجه عام .

ويعتبر عقد الإيجار من أهم العقود شيوعا فى الحياة العملية ، فهو وسيلة لاستثمار المالك لماله عن طريق تأجيره ، كما أنه وسيلة للشخص الذى لا يرغب فى - أو لا يستطيع - أن يتملك عقارا أو منقولا أن يقوم باستئجاره .

وتسرى على عقد الإيجار الأحكام العامة المنظمة له فى التقنين المدنى فى المواد ٥٥٨ إلى ٦٣٤ ، حيث خصص المشرع بعض هذه المواد ( من ٥٥٨ إلى ٦٠٩ ) للإيجار بوجه عام ، وخصص البعض الآخر منها ( من ٦١٠ إلى ٦٣٤ ) لبعض أنواع الإيجار .

وقد قدر المشرع المصرى ، عقب انتهاء الحربين العالميتين الأولى والثانية ، ونتيجة ما ترتب عليهما من اختلال فى التوازن العقدى بين المؤجرين والمستأجرين ، ضرورة التدخل بتشريعات خاصة متعلقة بالنظام العام ، تعمل إلى جانب الأحكام العامة لعقد الإيجار الواردة فى التقنين المدنى .

وأهم ما يميز هذه التشريعات الخاصة هو عدم تقيدها بمبـدأ العقـد شريعة المتعاقدين ، حيث تحد هذه التشريعات كثيرا من نطاق هذا المبـدأ ، عن طريق الصفة الآمرة لأحكامها . ومن أهم هذه التشريعات :

**أولا : قوانين إيجار الأماكن :**

أصدر المشرع العديد من القوانين فى شأن إيجار الأمـاكن ، مـن أهمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاص بتأجير وبيع الأمـاكن وتنظـيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر [١] ، والمعدل بالقـانون رقـم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .

**ثانيا : قانون الإصلاح الزراعى :**

صدر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الإصـلاح الزراعى ، ثم تم تعديله بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، الذى نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٨ يونيه ١٩٩٢ .

---

(١) صدر هذا القانون ليحل محل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – والذى كان قد حل بدوره محل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – الصادر فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بتاريخ ١٨ أغسطس ١٩٦٩ ( وهو تاريخ نشره بالجريدة الرسمية ) .

**العودة إلى تطبيق أحكام القانون المدنى ( القانون ٤ / ١٩٩٦ ) :**

عاد المشرع مرة أخرى إلى القواعد العامة فى التقنين المدنى ، وذلك بمقتضى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، بحيث تكون هذه القواعد هى الشريعة العامة واجبة التطبيق على عقد الإيجار .

فقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه " لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون ، أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب ، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون " .

كما نصت المادة الثانية من هذا القانون على أن " تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة ، أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها " .

**٢ - خطة الدراسة :**

سنتبع فى هذه الدراسة الخطة التى انتهجها المشرع ، وهى تناول الأحكام العامة لعقد الإيجار ، ثم بعض أنواع الإيجار . وذلك فى قسمين كما يلى : القسم الأول : أحكام عقد الإيجار وفقا للتقنين المدنى .

القسم الثانى : قوانين إيجار الأماكن .

# القسم الأول

# أحكام عقد الإيجار وفقا للتقنين المدنى

٣ - تمهيد وتقسيم :

تقتضى دراسة عقد الإيجار وفقا للأحكام العامة فى القانون المدنى أن نعرض لماهية العقد من خلال تعريفه وبيان خصائصه وتمييزه عن غيره من العقود . ثم دراسة انعقاد الإيجار من حيث التراضى فى العقد ، ومحلـه ، وأخيرا نفاذ الإيجار وإثباته . وبعد أن نفرغ من دراسة انعقاد الإيجار نتناول آثاره ، سواء من ناحية التزامات المؤجر ، أو التزامـات المسـتأجر ، ثـم التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن . وأخيرا نختتم هذا القسم بدراسـة انتهاء الإيجار ، سواء بانقضاء مدته ، أو قبل ذلك لأسباب معينة .

وعلى ذلك فسوف نتناول عقد الإيجار وفقا للأحكام العامة فى القانون المدنى فى ثلاثة أبواب ، نمهد لها بفصل تمهيدى على النحو التالى :

فصل تمهيدى : ماهية عقد الإيجار .

الباب الأول : انعقاد الإيجار .

الباب الثانى : آثار الإيجار .

الباب الثالث : انتهاء الإيجار .

## فصل تمهيدى

## ماهية عقد الإيجار

**٤ - تقسيم :**

تقتضى دراسة ماهية عقد الإيجار أن نعرض ذلك من خلال مبحثين كما يلى :

المبحث الأول : تعريف وخصائص عقد الإيجار .

المبحث الثانى : تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود .

### المبحث الأول

### تعريف وخصائص عقد الإيجار

**٥ - تعريف الإيجار :**

عرفت المادة ٥٥٨ من التقنين المدنى عقد الإيجار بأنه " عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم " .

ويتضح من هذا التعريف عدة أمور :

أولها أن لعقد الإيجار طرفين هما المؤجر والمستأجر ، يقع على عاتق الأول التزام فى مواجهة الثانى بتمكينه من الانتفاع بالشئ المؤجر مدة معلومة مقابل ما يؤديه الثانى من ثمن لهذه المنفعة تسمى بالأجرة .

وثانيها أن التقنين المدنى الجديد قد ألقى على عاتق المؤجر التزاما إيجابيا يقتضى منه التدخل الدائم لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين

المؤجرة [٢] ، وذلك على خلاف ما كان عليه الحال فى ظل التقنين المدنى القديم الذى لم يكن يلقى على عاتق المؤجر فى مواجهة المستأجر سوى التزام سلبى ، هو تركه ينتفع بالعين المؤجرة [٣] [٤].

وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية للتقنين الجديد قولها " إن مزية هـذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المؤجر إيجابى لا سـلبى ، فهـو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع ، لا بأن يقتصر على تركـه ينتفـع بالعين المؤجرة " [٥] .

---

[٢] فهذا الالتزام الإيجابى للمؤجر لا يقتصر على وقت بدء الانتفاع ، بأن يسلم العين صالحة للانتفاع ، وإنما يمتد مادام العقد قائما ، حيث يلتزم بأن يتعهد العين بالصيانة ، كما أنه ضامن لجميع ما يوجد فى العين من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع انتقاصا كبيرا . راجع : خميس خضر ، العقود المدنية الكبيرة ، البيع والتأمين والإيجار ، ط ٢ ، دار النهضة العربية ، ١٩٨٤ ، هامش ( ١ ) ص ٥٨٨ .

[٣] وهو ما كانت تنص عليه المادة ٣٦٢ فى تعريفها لإجارة الأشياء أنها " عقد يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر بمنافع الشئ المؤجر ومرافقه مدة معينة بأجرة معينة " .

[٤] يقرر البعض ( منصور مصطفى منصور ، عقد الإيجار ، ١٩٧٠ ، بند ١ ، ص ٩ وما بعدها ) أن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ( وفقا للتقنين الجديد ) أو تركه ينتفع بها ( وفقا للتقنين القديم ) ، إنما هو شق من محل العقد ، باعتبار أن العقد حين ينعقد يلقى على عاتق المؤجر عدة التزامات تهدف فى مجموعها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهذه الالتزامات هى التى توصف بأنها إيجابية أو سلبية . وعلى الرغم من أن هذا الرأى قد أصاب فى تقسيم التزامات المؤجر إلى التزامات إيجابية وأخرى سلبية ، إلا أننا نرى أن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة التزام بالمعنى الدقيق وضعه المشرع صراحة على عاتق المؤجر بنص المادة ٥٥٨ ، ولذلك لا نؤيد البعض فيما ذهب إليه من أنه " إذا استعرضنا النصوص الخاصة بالتزامات المؤجر لا نجد منها نصا واحد يقرر التزام المؤجر بالتمكين من الانتفاع " ( سمير تناغو ، عقد الإيجار ١٩٧٠ ، بند ١ ، ص ٣ .

[٥] مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٤٧٠ .

### ٦ - خصائص عقد الإيجار :

يستفاد من تعريف عقد الإيجار أنه عقد رضائى ملزم للجانبين ، وأنه عقد معاوضة مستمر ، ومحله التمكين من الانتفاع بالشئ المؤجر . وفيما يلى نورد هذه الخصائص :

#### ( ١ ) عقد رضائى :

**الأصل : رضائية عقد الإيجار :** عقد الإيجار عقد رضائى لأنه يتم بمجرد اتفاق المتعاقدين ، دون حاجة إلى إجراء شكلى معين ، فقد يكون بالكتابة أو اللفظ أو الإشارة ، وقد يكون صريحا أو ضمنيا [٦] . ويلاحظ أن رضائية عقد الإيجار ليست من النظام العام ، فيجوز للمتعاقدين الاتفاق على عدم انعقاد العقد إلا إذا تم كتابة ، كتدوينه فى ورقة رسمية أو عرفية ، وفى هذه الحالة يجب أن يستوفى العقد الشكل المتفق عليه حتى ينعقد [٧] .

**الاستثناء : وجوب الكتابة لانعقاد الإيجار :** استثناء من الأصل ، فإن عقد الإيجار يعتبر عقدا شكليا فى نطاق بعض القوانين الخاصة ، حيث يجب لانعقاده أن يبرم كتابة ، من ذلك المادة ٢٤ / ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فى مصر ، والتى تنص على أنه " اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ، ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة " .

---

(٦) السنهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ ( الإيجار والعارية ) ، المحلد الأول ، بند ٦٠ ، ص ١٠٨ .

(٧) سليمان مرقس ، الوافى فى شرح القانون المدنى ، فى العقود المسماة ، عقد الإيجار ، ط ٤ ، ١٩٩٣ ، بند ١٣ ، ص ٢٤ .

من ذلك أيضا نص المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعى على أنه " يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتا بالكتابة مهما كانت قيمته ، ويكتب العقد من أصلين يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر . فإذا لم يوجد عقد مكتوب كان الإيجار مزارعة لمدة ثلاث سنوات ، نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات " .

**( ٢ ) عقد ملزم للجانبين :**

عقد الإيجار ملزم للجانبين لأنه يرتب التزامات فى ذمة كل من المؤجر والمستأجر بمجرد انعقاده ، إذ يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، بينما يلتزم المستأجر بأداء الأجرة .

ويلاحظ أن التزام كل منهما سبب لالتزام الآخر ، فإذا بطل التزام أحدهما ، أو انقضى لأى سبب من الأسباب ، بطل أو انقضى التزام الآخر أيضا . وإذا أخل أحدهما بالتزامه ، جاز للطرف الآخر أن يمتنع عن تنفيذ التزامه أو أن يطلب فسخ العقد المبرم بينهما .

**( ٣ ) عقد معاوضة :**

وعقد الإيجار من عقود المعاوضة ، لأن كلا من طرفيه يعطى مقابلا لما يحصل عليه ، فالمؤجر يحصل على الأجرة فى مقابل المنفعة التى يستفيد بها المستأجر ، وهذا الأخير يحصل على المنفعة فى مقابل الأجرة التى يؤديها إلى المؤجر .

**( ٤ ) عقد يرد على منفعة الشئ دون ملكيته :**

وعقد الإيجار من العقود التى ترد على منفعة الشئ دون ملكيته ، لأنه لا يخول المستأجر ملكية العين المؤجرة ، وإنما يخوله فقط منفعتها مدة معينة .

**( ٥ ) عقد يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك :**

وذلك لأنه يخول المستأجر الانتفاع بالشئ مدة معينة على أن يرده بعينه إلى صاحبه عند انقضاء مدة الانتفاع ، وهو ما لا يتصور لو كان الشئ المؤجر من الأشياء التى تهلك بمجرد الاستعمال ، وإلا لم يكن العقد إيجارا ، وإنما يكون بيعا ، ولذلك لا تكون المواد الغذائية محلا للإيجار ، وإنما محلا للبيع ، لأنها تهلك بمجرد الاستعمال ، وكذلك النقود فإذا أعطى شخص لآخر مبلغا من النقود ليستفيد بها إلى أجل معلوم لقاء مبلغ معين ، كان العقد قرضا بفائدة لا إيجارا ، لأن المقترض يتصرف فى النقود ويرد بدلا منها بعد مدة معينة مع زيادة فى مقدارها (٨) .

**( ٦ ) عقد الإيجار من عقود المدة :**

يتميز عقد الإيجار بأنه عقد زمنى مستمر ، حيث تعتبر المدة عنصرا جوهريا فيه ، لأن الالتزامات الناشئة عنه ، وإن كانت تنشأ فور العقد ، إلا أن تنفيذها لا يتم إلا خلال مدة تستمر زمنا قد يطول وقد يقصر . ولذلك فمنفعة الشئ المؤجر لا تمنح للمستأجر إلا إلى أجل معين ، وذلك خلافا لعقد البيع الذى تنتقل فيه ملكية الشئ المبيع نهائيا إلى المشترى . وكون عقد الإيجار من عقود المدة التى تستمر زمنا معينا يعنى أنه بالضرورة عقد مؤقت ، ترتبط المنفعة فيه بمدة معينة .

ويترتب على القول بأن عقد الإيجار من عقود المدة عدة آثار منها (٩) :

---

(٨) رمضان أبو السعود ، الموجز فى عقد الإيجار ، منشأة المعارف ، ١٩٩٦ ، ص ٣١ .

(٩) المرجع السابق ، ص ٣٢ وما بعدها .

**أ – عدم تطبيق قاعدة التنفيذ المتزامن للالتزامات :** إذ أن تنفيذ كل من طرفى العقد التزامه لا يتم بصورة متزامنة مع تنفيذ الطرف الآخر لالتزامه . بمعنى أن الأجرة لا تجب للمؤجر ، ولا تستحق على المستأجر فى كل لحظة ينتفع فيها بالعين المؤجرة ، لأنه لا يتصور أن ينفذ المستأجر هذا الالتزام بصورة متزامنة مع قيام المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، لأن هذا الالتزام الأخير التزام مستمر يبدأ أولا ، ثمَ يقوم المستأجر بتنفيذ التزامه بأداء الأجرة ثانيا ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بخلاف ذلك ، أى بأن يلتزم المستأجر بأداء الأجرة أولا .

**ب – عدم وجوب الإعذار :** فالمستأجر لا يجبر على إعذار المؤجر الذى أخل بتنفيذ التزاماته ، وهى التزامات مستمرة ، لانتفاء العلة من الإعذار وهى تدارك التقصير والإخلال ، وذلك وفقا لما تنص عليه المادة ٢٢٠ مدنى من أنه " لا ضرورة للإعذار ... إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين ... " ، ومن هذا القبيل أن نكون بصدد عقد من العقود المستمرة ، كعقد الإيجار ، فعدم قيام المؤجر بتنفيذ التزامه لفترة ماضية يوجب عليه التعويض بدون حاجة إلى إعذار ، ذلك أن الإخلال قد وقع فى الماضى ، ولا يمكن العودة إلى التنفيذ فى الماضى [١٠] .

**ج – لا يكون لفسخ عقد الإيجار أثر رجعى :** فالأثر الرجعى للفسخ لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار ، لأن ما نفذ من الالتزامات الناشئة عنه لا يمكن إعادته لارتباطه بالزمن الذى لا يمكن أن يرجع أو يعود .

**د – عدم التزام ورثة المستأجر بدين الأجرة إلا فى حدود تركته :**
إذا توفى المستأجر ، فإن ورثته لا يلتزمون بالأجرة المستحقة عليه قبل

---

[١٠] عبد المنعم البدراوى ، أحكام الالتزام ، ١٩٨٦ ، بند ٣٨ ، ص ٥٨ .

وفاته إلا فى حدود تركته ، بينما يلتزمون بكامل الأجرة فى ذمتهم الخاصـة من بعد وفاته .

**( ٧ ) عقد الإيجار من عقود الإدارة :**

يعد عقد الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر لا مـن أعمـال التصرف ، لأنه ينشئ حقوقا شخصية متبادلة ولا ينشئ حقوقا عينية ، أى لا يترتب عليه نقل سلطة مباشرة على الشئ لصالح المستأجر ، حيـث يظـل الشئ المؤجر فى ذمة المؤجر ، ولا ينتقل إلى ذمة المسـتأجر ، ولـذلك لا يشترط فى المؤجر أن تتوافر له أهلية التصرف ، وإنما يكفى أن تتوافر فيه أهلية الإدارة .

## المبحث الثانى

## تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

**٧ - تمهيد :**

يدق أحيانا تكييف بعض العقود من حيث اعتبارها إيجارا أو غيره من العقود المسماة ، لاختلاطها بعقد الإيجار من بعض النواحى . ولذلك تبدو أهمية تكييف العقد ، إذ يترتب عليه تحديد الأحكام واجبة التطبيق عليه بوصفه عقد إيجار أو أى عقد آخر .

ويقصد بتكييف العقد تحديد الطبيعة القانونية ، أو إسباغ الوصف القانونى المناسب على الرابطة القانونية القائمة بين أطرافه ، أو الاكتفاء بالقول بأنه عقد غير مسمى يتعين على القاضى أن يستخلصه بنفسه [١١] .

ومن التعريف المتقدم لعقد الإيجار ، وفقا للمادة ٥٥٨ مدنى ، بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، يمكن القول أن هناك ثلاثة عناصر تميز عقد الإيجار عن غيره من العقود هى التمكين من الانتفاع الذى يلتزم به المؤجر ، ومدة

---

[١١] غنى عن البيان أن تكييف عقد من العقود لا يلتفت فيه إلى ما أطلقه عليه أطرافه من وصف ، وإنما بحقيقة هذه العلاقة ، وهو ما أكدت عليه محكمة النقض المصرية بقولها " إن المناط فى تكييف العقود هو بما عناه المتعاقدان دون اعتداد بما أطلقاه عليها من تسمية متى تبين أن هذه الأوصاف تخالف حقيقة التعاقد ، وقصد المتعاقدين ، وإن كان تعرف هذا القصد من سلطة محكمة الموضوع ، وصولا منها للتكييف القانونى الصحيح ، إلا أن هذا التكييف لقصد المتعاقدين ، وإنزال حكم القانون على العقد من المسائل القانونية التى تخضع لرقابة محكمة النقض " . نقض مدنى فى ٣٠ أكتوبر ١٩٨٥ ، مجموعة المكتب الفنى ، س ٣٦ ، ص ٩٦٣ ، رقم ١٩٩ وما بعدها .

الانتفاع ، ومقابل الانتفاع الذى يلتزم به المستأجر [١٢] . وعلى الرغم من هذه العناصر المميزة لعقد الإيجار ، وما سبق بيانه من خصائص له ، إلا أنه يلتبس ببعض العقود ، وفيما يلى نميز بين عقد الإيجار وبين هذه العقود .

## ( ١ )

## الإيجار والبيع

٨ - يتميز الإيجار عن البيع من عدة وجوه ، فالبيع يؤدى إلى نقل ملكية المبيع إلى المشترى ، بينما لا يؤدى الإيجار إلى نقل ملكية محل العقد إلى المستأجر ، بل يقتصر الأمر على تخويل المستأجر حقا شخصيا فى الاستعمال والانتفاع بالشئ المؤجر .

أيضا فإن عقد البيع عقد فورى يرتب التزاماته فى الحال ، بينما عقد الإيجار من العقود المستمرة التى يستمر فيها تنفيذ العقد طوال مدة الإيجار .

ومن ناحية ثالثة ، فإن أثر البيع حاسم ، إذ يترتب عليه خروج المال من ذمة البائع نهائيا إلى ذمة المشترى ، أما أثر الإيجار فهو مؤقت لأن الانتفاع بالعين يكون محددا بفترة زمنية ، ثم يعود بعدها محل العقد إلى صاحبه مرة أخرى ، إذ يظل صاحب الشئ مالكا له طوال مدة الإيجار .

ومن الفروق الهامة كذلك بين الإيجار والبيع ، أن البائع يلتزم بتسليم المبيع بالحالة التى كان عليها وقت البيع ، على حين يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تؤدى الغرض الذى أعدت له وفقا لما تم الاتفاق عليه .

---

(١٢) خميس خضر ، المرجع السابق ، بند ٤٥٠ ، ص ٥٩٦ .

أيضا ، نجد فى عقد البيع أن البائع يكون ملتزما بضمان العيوب الخفية الموجودة فى المبيع وقت البيع ، بينما يضمن المؤجر العيوب التى تظهر فى الشئ المؤجر أثناء العقد .

وأخيرا ، فى حين يكون للبائع امتياز على المبيع من أجل استيفاء الثمن سواء كان عقارا أو منقولا ، فإن المؤجر لا يتمتع بالامتياز إلا إذا كانت العين المؤجرة عقارا ، ويكون محل الامتياز فى هذه الحالة ما يضعه المستأجر فى العقار من منقولات أو ما قد ينتجه العقار من ثمار [١٣] .

٩ - غير أنه تدق التفرقة بين الإيجار والبيع فى بعض الصور ، وهى النزول عن ثمار الشئ ومنتجاته ، والبيع الإيجارى ، والإيجار التمويلى .

**١٠ - أولا - طبيعة النزول عن الثمار والمنتجات :**

يدق التمييز بين الإيجار والبيع فى الحالة التى يرد فيها محل العقد لا على الشئ ذاته وإنما على ثماره ومنتجاته . ويفرق فى هذا الشأن بين ثمار الشئ ومنتجاته ، ويقصد بثمار الشئ ما يدره بصفة دورية كثمار الحدائق وحاصلات الأراضى الزراعية ، وتتميز الثمار بأنها تتجدد بصفة دورية دون أن تنقص من اصل الشئ . أما المنتجات فهى ما يستخرج من الشئ بصفة غير دورية ، ويترتب على استخراجها الانتقاص من أصل الشئ ، ومثالها منتجات المحاجر والمناجم كالفحم والبترول والمعادن .

---

(١٣) عبد الرشيد مأمون ، الوجيز فى العقود المسماة ، الكتاب الأول ، عقد البيع والمقايضة ، دار النهضة العربية ، بدون تاريخ ، بند ٢٤ ، ص ٢٧ وما بعدها .

وقد اختلف الرأى فى تحديد طبيعة هذا العقد [١٤] ، فذهب رأى أول إلى التمييز بين الثمار والمنتجات ، حيث قرر أن العقد الوارد على الثمار يعد إيجارا لأنه بمثابة استغلال لها وانتفاع بها إذ لا تنقص كلما تجددت ، بينما العقد الوارد على المنتجات يعد بيعا لأنه بمثابة تمليك لها حيث يترتب على استخراجها الانتقاص من أصل الشئ .

إلا أن هذا المعيار لا يمكن الأخذ به فى جميع الحالات ، فقد يكون التصرف فى المنتجات إيجارا فى بعض الأحيان ، كما لو تنازل مالك المنجم لشخص عن حق الاستخراج من المنجم لفترة معينة ، كما أن الاتفاق قد ينصب على الثمار ويكون العقد بيعا ، كأن يبيع صاحب الأرض ثمار الحديقة وهى لا تزال على الأشجار فيكون العقد بيعا للمحصول [١٥] .

ذهب رأى آخر إلى نوع آخر من التمييز ، وهو التمييز بين النزول عن الثمار الناضجة فيكون العقد بيعا ، والثمار غير الناضجة بحيث يتعهد المتعاقد مع مالك الحديقة برعاية الثمار لحين نضجها ، فيكون العقد إيجارا . إلا أن هذا الرأى لم يلق قبولا ، إذ ليس هناك ما يحول بين اعتبار العقد بيعا وقيام المشترى برعاية الثمار غير الناضجة [١٦] .

---

[١٤] راجع تفصيلا فى عرض هذه المسألة : جميل الشرقاوى ، شرح العقود المدنية – البيع والمقايضة ، ١٩٩١ ، ص ٢٦ ، عبد الرشيد مأمون ، المرجع السابق ، ص ٢٨ وما بعدها ، محمد نصر الدين منصور ، عقد البيع فى القانون المدنى ، ١٩٩٨ ، ص ٣٢ وما بعدها .

[١٥] عبد الرشيد مأمون ، المرجع السابق ، ص ٢٩ .

[١٦] انظر فى عرض هذه المسألة : سليمان مرقس ، الوافى فى شرح العقود المدنية ، ج ٣ ، العقود المسماة ، المجلد الأول ، عقد البيع ، ١٩٩٠ ، ص ٢٨ وما بعدها .

وذهب رأى ثالث إلى أن تكييف العقد يجب أن يترك لتقدير القاضى فى ضوء ظروف التعاقد وتفسيره لقصد المتعاقدين [١٧] .

والحقيقة أن تكييف العقد يتوقف أساسا على جوهر عقد الإيجار وهو قيام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة ، دون أن يخرج المال من ذمته نهائياً .

## ١١ - ثانيا - البيع الإيجارى :

يقصد بالبيع الإيجارى تلك العقد الذى بمقتضاه يستطيع المستأجر تملك الشئ المبيع عند وفائه القسط الأخير من ثمن المبيع ، ويعد ما يدفعه من أقساط مقابلا لانتفاعه بالشئ المؤجر ، فإذا أوفى كافة الأقساط المستحقة عليه أصبح مالكا له ، أما إذا لم يف بهذه الأقساط ، فإنه لا يسترد ما دفعه ، لأنه دفعها كمستأجر مقابل انتفاعه بالشئ المؤجر ، فضلا عن التزامه برده إلى مالكه [١٨] .

وقد دعت الحاجة العملية إلى ظهور هذه الصورة من صور التعامل مع انتشار البيع بالتقسيط ، حيث لم يكن كافيا لتحقيق الضمانة اللازمة للبائع أو للمشترى ، فى هذا النوع الأخير من البيع أن يشترط البائع الاحتفاظ بملكية المبيع لحين وفاء المشترى بآخر قسط من الثمن ، خاصة إذا كان المبيع منقولا ، فقد يقوم المشترى بالتصرف فيه بحسن نية إلى الغير ، فيصبح تمسك البائع بالفسخ لا جدوى منه ، لأن المنقول سيصبح مملوكا للمشترى حسن النية ، ويتعذر بالتالى عودته إلى البائع . كذلك إذا أفلس المشترى لا يكون لشرط احتفاظ البائع بالملكية قيمة ، لأنه لا يمكن التمسك

---

(١٧) سليمان مرقس ، المرجع السابق ، ص ٣٠ .

(١٨) نجوى أبو هيبة ، عقد الإيجار ، ٢٠٠١ ، ص ١٣ .

بهذا الشرط في مواجهة جماعة الدائنين ، وإنما يكون للبائع أن يدخل في التفليسة باعتبار أنه دائن عادى ، يخضع لقسمة الغرماء كبقية الدائنين [١٩] .

وتكييف العقد على أنه إيجار يقدم للبائع مزايا عديدة ، حيث يظل محتفظا بملكية الشئ حتى تمام الوفاء بآخر قسط ، كما يحتفظ بما تم دفعه من أقساط إذا استرد المبيع عند عجز المشترى عن دفع باقى الأقساط . وبالمقابل فإن تكييف العقد على أنه إيجار يضر بالمشترى لأنه يخسر الأقساط التى دفعها باعتبارها أجرة وليست أقساطا تخصم من الثمن ، كما يعد مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة إذا تصرف فى الشئ قبل دفع آخر قسط [٢٠] .

وقد ثار خلاف فى ظل التقنين المدنى القديم حول الطبيعة القانونية لهذا العقد ، فذهب رأى إلى أنه إيجار مقترن بشرط فاسخ ، مقترن ببيع معلق على شرط واقف ، والشرط فى العقدين هو الوفاء بجميع الأقساط . وذهب رأى آخر إلى أنه عقد مركب يهدف إلى تحقيق غرضين متلازمين فى ذات الوقت ، نقل الملكية إلى المشترى ، وتأمين البائع من إعساره ، ويعتبر من ثم عقدا غير مسمى [٢١] .

---

(١٩) عبد المنعم البدراوى ، الوجيز فى عقد البيع ، ١٩٨٥ ، ص ٤٩ ، عبد الرشيد مأمون ، السابق ، ص ٣١ وما بعدها .

(٢٠) عبد الرشيد مأمون ، السابق ، ص ٣٢ وما بعدها .

(٢١) محمد نصر الدين منصور ، السابق ، ص ٣٩ وما بعدها .

وقد عالج المشرع هذه المسألة فى المادة ٤٣٠ من التقنين المدنى الجديد ، وأخرج هذا العقد من عقود الإيجار ، واعتبره عقد بيع بالتقسيط ، تسرى عليه أحكامه ، ولو سمى المتعاقدان البيع إيجارا [٢٢] .

**١٢ - ثالثا - التأجير التمويلى :**

**تعريف عقد التأجير التمويلى :** وفقا للمادة الثانية من قانون التأجير التمويلى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ [٢٣] يعد تأجيرا تمويليا ما يأتى : " ١ - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود ، ويكون التأجير مقابل قيمة ايجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر . ٢ - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر ، وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الايجارية التى يحددها العقد . ٣ - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلى " .

---

[٢٢] فقد نص المشرع فى المادة ٤٣٠ على أنه " ١ - إذا كان المبيع مؤجل الثمن جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشترى موقوفا على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع . ٢ - فإذا كان الثمن يدفع أقساط ، جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقى جزءا منه تعويضا عن فسخ البيع إذا لم يوف جميع الأقساط ، ومع ذلك يجوز للقاضى تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة ٢٢٤ . ٣ - وإذا وفيت الأقساط جميعا فإن انتقال الملكية إلى المشترى يعتبر مستندا إلى وقت البيع . ٤ - وتسرى جميع الفقرات الثلاث السابقة ولو سمى المتعاقدان البيع إيجارا " .

[٢٣] الجريدة الرسمية ، ع ٢٢ مكرر بتاريخ ٢ يونية ١٩٩٥ .

ويلاحظ على هذه الصياغة أنها ، وإن لم تتضمن تعريفا محددا لعقد التأجير التمويلى ، إلا أنها تتضمن حصرا لصور التأجير التمويلى الثلاث الرئيسية ، وهى التأجير التمويلى للمنقولات ، والتأجير التمويلى للعقارات ، والتأجير التمويلى اللاحق (٢٤) .

يمكن القول إذا إن عقد التأجير التمويلى هو ذلك العقد الذى يبرم بين المالك المؤجر وهو شركة التمويل المتخصصة فى التمويل التأجيرى ، والمستأجر المستفيد من التمويل وهو المشروع الذى يحتاج إلى تمويل ما يحتاجه من تجهيزات وعتاد ومعدات ، بل وعقارات ، بحيث يسمح لهذا المشروع بتكميل تجهيزاته دون أن يضطر إلى تجميد رأسماله . ويكون العقد غير قابل للفسخ خلال المدة المحددة له ، ويكون للمستأجر فى نهاية العقد إما أن يشترى هذه التجهيزات بثمن يعادل قيمتها بعد الاستهلاك ، أو أن يعيدها إلى مؤجرها دون تحفظ ، أو ان يقوم بإعادة استئجارها لمدة جديدة بإيجار منخفض (٢٥) .

ففكرة التأجير التمويلى تقوم على الأسس التالية :

١ - إعداد المشروعات الإنتاجية أو الخدمية على اختلاف أنواعها بالأصول والمعدات الرأسمالية ، وبالتالى فليس هناك مجال لهذا النظام فى نطاق الأغراض الاستهلاكية .

٢ - أن المستأجر هو الذى يحدد للمورد الآلات والتجهيزات من حيث أوصافها وموعد ومكان تسليمها ، دون أن يكون للمؤجر ( شركة

---

(٢٤) أسامة أبو الحسن مجاهد ، عقد التأجير التمويلى ( أحكامه الخاصة مقارنا بعقد الإيجار ) ، ١٩٩٩ ، دار الكتب القانونية ، المحلة الكبرى ، ص ٢٨ .

(٢٥) محمد نصر الدين منصور ، السابق ، ص ٥٠ .

التمويل ) دخل فى ذلك ، وإن كان هو الذى يقوم بدفع ثمن وتكاليف هذه التجهيزات .

٣ – عدم قابلية مدة الإيجار للإنهاء قبل بلوغ أجلها [٢٦] .

**خصائص التمويل التأجيرى :** كما سبق القول فإن عقد الإيجار العادى عقد رضائى ملزم للجانبين ، كما أنه عقد معاوضة مستمر ، ومحله التمكين من الانتفاع بشئ المؤجر ، ولا يختلف عقد التأجير التمويلى عن عقد التأجير العادى فى كونه عقدا رضائيا ملزما للجانبين ، كما أنه عقد معاوضة .

إلا أنه يثور التساؤل عما إذا كان عقد التأجير التمويلى يرد على المنفعة أم لا ؟ ويرجع هذا التساؤل إلى أن المستأجر لا يستطيع خلال مدة العقد سوى الانتفاع بالمال المؤجر تأجيرا تمويليا ، كما أنه قد يختار تجديد العقد أو رد المال المؤجر إلى المؤجر بعد انقضاء مدة العقد ، وفى ضوء ذلك لا يثور شك فى أن عقد التأجير التمويلى من عقود المنفعة ، إلا أنه مما يثير الشك فى ذلك أن المستأجر قد يختار شراء المال المؤجر فى نهاية مدة العقد ، حيث يكون لعقد التأجير التمويلى الأثر الأساسى فى نقل الملكية إلى المستأجر الذى يختار شراء المال المؤجر إليه تأجيرا تمويليا ، الأمر الذى ينفى عنه أنه من العقود التى ترد على المنفعة . وإزاء ذلك نرى مع البعض [٢٧] أن عقد التأجير التمويلى عقد يرد على المنفعة خلال مدته ، وقد يصير ناقلا للملكية بإعلان المستأجر رغبته فى شراء المال المؤجر تمويليا إليه عند انقضاء مدته .

---

[٢٦] رمضان أبو السعود ، الساق ، ص ٥٨ وما بعدها .

[٢٧] أسامة أبو الحسن ، السابق ، ص ٤١ وما بعدها .

كما يثور التساؤل عما إذا كان عقد التأجير التمويلى من عقود المدة، ويرجع ذلك إلى أن الأداء الرئيسى للمؤجر فى التأجير التمويلى لا يقتصر على تمكين المستأجر من الانتفاع بالمال المؤجر خلال مدة العقد ، وإنما يشمل كذلك ، وبنفس الأهمية ، التزامه – أى المؤجر – بنقل الملكية إلى المستأجر إذا اختار الأخير شراء المال المؤجر فى نهاية مدة العقد ، ولذلك يذهب البعض (٢٨) إلى أنه لا يمكن القول أن عقد التأجير التمويلى من عقود المدة مطلقا ، وإنما هو من عقود المدة فى جانب منه ومن العقود الفورية فى جانب آخر .

الطبيعة القانونية للتأجير التمويلى : يتميز التأجير التمويلى عن التأجير العادى فى أن إيجار التجهيزات والمعدات لا يتم بغرض الحصول ما تدره هذه الأموال من دخل فحسب ، كما هو الحال فى التأجير العادى ، وإنما يعد ما يدفعه المستأجر خلال مدة العقد فوائد لرؤوس الأموال التى قدمتها الشركة الممولة (٢٩) .

وهو عقد من العقود المسماة التى استحدثها المشرع وعالجها تشريعيا بأحكام خاصة (٣٠) .

---

(٢٨) راجع تفصيلا فى ذلك : أسامة أبو الحسن ، السابق ، ص ٤٣ وما بعدها .

(٢٩) محمد نصر الدين منصور ، السابق ، ص ٥٥ .

(٣٠) راجع تفصيلا فى ذلك : على قاسم ، الجوانب القانونية للإيجار التمويلى ، ١٩٩٠ ، دار النهضة العربية .

## ( ٢ )

## الإيجار والوديعة

١٣ - عرفت المادة ٧١٨ من التقنين المدنى الوديعة بقولها : " الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئا من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشئ وعلى أن يرده عينا " . وقد تكون الوديعة بمقابل أى معاوضة ، وقد تكون بغير مقابل أى تبرعا .

ويختلف الإيجار عن الوديعة فى أن المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ، والمودع عنده لا ينتفع بالعين المودعة ، فلا يدفع أجرا ، بل الذى قد يقع أن المودع هو الذى يدفع أجرا . أيضا ، فإن مسئولية المودع عنده أخف من مسئولية المستأجر ، إذ يلتزم المودع عنده برد المال المودع ولو لم ينقض الأجل ، فى حين لا يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة إلا بعد انقضاء مدة الإيجار . ويتفق الإيجار مع الوديعة فى أن كلا من المستأجر والمودع عنده يعتبر مبددا إذا تصرف فى العين المؤجرة أو المودعة [٣١] .

وعلى الرغم من هذه الفروق ، إلا أنه قد يقع الخلط بين الإيجار والوديعة فى الأحوال التالية :

**أولا – العقد الذى يتم بمقتضاه تخصيص خزانة حديدية فى بنك لأحد العملاء لحفظ أمواله الثمينة** : إذ يثور التساؤل عن الطبيعة القانونية للعقد المبرم بين البنك وأحد عملائه ، والذى بمقتضاه يخصص الأول للثانى خزانة حديدية يحفظ بها أمواله ، فهل يعتبر إيجارا للخزانة ويكون ما يدفعه أجرة فى مقابل انتفاعه بالخزانة ، أم وديعة لدى البنك للأموال التى توضع فى الخزانة ويكون ما يدفعه مقابلا للحفظ ؟ .

---

[٣١] السنهورى ، السابق ، بند ١٠ ، ص ٢٢ .

وقد كان الرأى السائد فى الفقه والقضاء يذهب إلى أن العقد إيجار وليس وديعة ، لأن البنك لا يتسلم الأموال ولا يتعهد بردها ، بل يعطى المستأجر مفتاح الخزانة ، وهو يضع ما يريد فيها .

ثم تحول الرأى الراجح فى الفقه والقضاء إلى القول بأن العقد وديعة وليس إيجارا ، على أساس أن الالتزام الجوهرى للبنك هو الحفاظ على الخزانة ، وهو الالتزام الذى يعول العميل عليه أساسا فى تعاقده مع البنك . والعقد الذى يكون فيه واجب الحفظ واجبا جوهريا إنما يكون وديعة لا إيجارا (٣٢) .

**ثانيا - العقد الذى يضع شخص بمقتضاه سيارته فى " جراج " عام ، أو يضع صاحب بضاعة بضاعته فى مخزن لآخر ، أو أحد العارضين بضائعه فى معرض :** إذ يثور التساؤل عما إذا كان مالك السيارة أو البضاعة أو الشئ المعروض مستأجرا للجراج أو المخزن أو المعرض أم مودعا ؟ . والعبرة فى تكييف العقد فى هذه الأحوال جميعا هى بما إذا كان مالك السيارة أو البضاعة أو الشئ المعروض هو الذى يتولى حفظ المال ، فيكون العقد إيجارا ، أم أن صاحب الجراج أو المخزن أو المعرض هو الذى يتولى حفظ المال فيكون العقد وديعة .

## ( ٣ )

## الإيجار والعارية

١٤ - عرفت المادة ٦٣٥ من التقنين المدنى العارية بأنها " عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو فى غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال " .

---

(٣٢) السنهورى ، السابق ، بند ١٠ ، ص ٢٢ وما بعدها .

وفى ضوء هذا التعريف يتبين أن الإيجار يتميز عن العارية التى تشترك معه فى قصد التمكين من الانتفاع بوجود مقابل للانتفاع ، لأن المستأجر يدفع مقابلا للانتفاع ، أما المستعير فلا يدفع شيئا ( ٣٣ ) .

ويدق التمييز بين الإيجار والعارية فى تلك الأحوال التى يثور شك فيها حول وجود مقابل الانتفاع أو عدم وجوده ، من ذلك حالة الاتفاق بين رب العمل ( سواء تمثل فى الدولة أو فى إحدى الشركات ) والموظف على تخصيص مسكن لهذا الأخير ، ويثور التساؤل هل يعد هذا العقد إيجارا أم عارية ؟

فى هذه الحالة تكون العبرة فى تكييف العقد بقصد المتعاقدين ، فإن اتفق بينهما على أن يستقطع رب العمل جزءا معينا من مرتب الموظف - وهو ما يقع غالبا - ، فالسكن يكون على سبيل الإيجار المقترن بشرط فاسخ هو انتهاء علاقة العمل بينهما . على أن يلاحظ أنه حتى يمكن اعتبار العقد إيجارا فى هذه الحالة يجب أن يكون المقابل الذى يدفعه الموظف جديا ، لأن الأجرة التافهة تستوى فى الحكم مع انعدام الأجرة ، ولذلك فإن العقد يكون عارية لا إيجارا إذا كان المقابل الذى يحصل عليه رب العمل أجرة اسمية بالغة التفاهة ، ويكون الأمر كذلك ولو سمى المتعاقدان العقد إيجارا ( ٣٤ ) . ويقع ذلك عادة عندما تقدم الدولة لبعض الجمعيات الخيرية أراضى بأجرة رمزية ( ٣٥ ) .

---

( ٣٣ ) خميس خضر ، السابق ، بند ٤٥٦ ، ص ٦٠٧ .

( ٣٤ ) المرجع السابق ، ص ٦٠٨ .

( ٣٥ ) السنهورى ، السابق ، ص ١٥ .

## ( ٤ )

## الإيجار والمقاولة

١٥ - عرفت المادة ٦٤٦ من التقنين المدنى عقد المقاولة بأنه " عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدى عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر " . وعلى ذلك تتميز المقاولة عن الإيجار بأن المقصود منها هو أن يستفيد أحد المتعاقدين من عمل الشخص الآخر ، بينما المقصود فى عقد الإيجار أن يستفيد المستأجر من الانتفاع بشئ (٣٦) .

غير أنه تدق التفرقة بينهما فى تلك الأحوال التى يستفيد فيها أحد المتعاقدين من عمل الآخر ، ومن شئ مملوك له فى ذات الوقت .

**( أ ) عقد اشتراك التليفون** : ثار التساؤل عن طبيعة هذا العقد ، وهل هو إيجار لجهاز التليفون أم مقاولة . والراجح أنه عقد مقاولة يهيمن عليه العقد الإدارى الذى تم بين جهة الإدارة المختصة وبين الفرد أو الشركة التى عهد إليها باستغلال المرفق ، وهو ما نصت عليه المادة ٦٦٨ مدنى بقولها : " ١ - التزام المرافق العامة عقد إدارى ، الغرض منه إدارة مرفق عام ذى صفة اقتصادية ، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة بتنظيم هذا المرفق وبين الفرد أو الشركة التى يعهد إليها باستغلال المرفق فترة معينة من الزمن " . ويسرى ذات الحكم على سائر العقود التى يبرمها المستهلك مع المرافق العامة من كهرباء وغاز وغيرها .

**( ب ) الاتفاق مع صحيفة لتخصيص مساحة إعلانية لنشر إعلان** : ويعد هذا العقد إيجارا وليس مقاولة ، إذ يبرم بين الصحيفة ، من ناحية ،

---

(٣٦) خميس خضر ، السابق ، بند ٤٥٤ - ٤ ، ص ٦٠٤ .

حيث تأخذ مركز المؤجر ، وبين وكالة الإعلان أو شركة الإعــلان أو أيــة مؤسسة تجارية أو نقابية ، من ناحية أخرى ، تأخذ مركز المستأجر .

وبمقتضى هذا العقد تتنازل الصحيفة عــن حــق الانتفــاع بــبعض مساحات من الجريدة إلى الطرف الثانى الذى يجوز له إما اســتغلال هــذه المساحات لصالحه أو تأجيرها من الباطن للغير ، إن أجاز له عقد الإيجــار المبرم بينه وبين الصحيفة ذلك(٣٧) .

**( ج ) الاتفاق على وضع لافتات الإعلان على أســطح وواجهــات العقارات** (٣٨) : فى هذه الحالة إذا تم الاتفاق بين المعلن ومالك العقار على أن يلتزم هذا الأخير بالقيام بالأعمال اللازمة لإجراء الإعلان كــان العقــد مقاولة ، وإن اقتصر على تمكين المعلن من إجراء الإعلان فالعقد إيجار (٣٩) (٤٠) .

---

(٣٧) وفى هذا الفرض الأخير نكون بصدد عقدين للإيجار ، الأول هو عقد الإيجار الأصلى المبرم بين الصحيفة وبين وكالة الإعلان أو شركة الإعلان ، والثانى هو عقد الإيجار من الباطن الذى يبرم بين هذه الأخيرة وبين الغير . راجع تفصيلا فى عقد استئجار المساحة الإعلانية فى الصحيفة مؤلفنا : الوجيز فى تشريعات ونظم الإعلان ، دار النهضة العربية ، ٢٠٠١ ، ص ٦٨ وما بعدها .

(٣٨) راجع تفصيلا فى هذا الخصوص : محمد حسام محمود لطفى ، عقود الإيجار فى مجال الإعلان – دراسة لأحكام القضاء فى ضوء آراء الفقهاء ، القاهرة ١٩٩٤ .

(٣٩) السنهورى ، السابق ، ص ١٨ وما بعدها .

(٤٠) راجع تفصيلا فى مدى انطباق قانون إيجار الأماكن على هذه الصورة من صورة الإعلان : محمد حسام محمود لطفى ، السابق ، ص ١٠ وما بعدها ، حيث يميز بين الإعلان على سطح العقار والإعلان على واجهته ، ويعرض للخلاف فى الرأى فى كل من صورتى الإعلان . فبالنسبة للإعلان على سطح العقار يرى البعض أنه يخضع لقانون إيجار الأماكن باعتبار سطح العقار جزءا من مبنى يقع أعلاه ، فى حين يرى البعض الآخر أنه يخضع لقواعد القانون المدنى باعتبار سطح العقار من الأماكن المستثناة من

## ( ٥ )

## الإيجار وحق الانتفاع

١٦ - على الرغم من اشتباه حق المنتفع بحق المستأجر ، حيث ينتفع كل منهما بشئ لا يملكه ولمدة معينة ، إلا أنهما يختلفان من بعض الوجوه أهمها :

( أ ) حق المنتفع حق عينى ، بخلاف المستأجر فحقه شخصى .

( ب ) حق المنتفع ينقضى بموته ، أما حق المستأجر فيورث عنه ، إلا إذا كانت شخصيته محل اعتبار فى العقد .

( ج ) حق المنتفع قد يكون بمقابل أو بدون مقابل ، أما حق المستأجر فهو دائما بمقابل .

( د ) حق المنتفع يكون مصدره أى سبب من أسباب كسب الحقوق العينية عدا الميراث ، أما حق المستأجر فمصدره دائما العقد [٤١] .

وعلى الرغم من هذه الفروق قد يختلط الحقان فى بعض الأحوال ، منها ما يلى :

( أ ) **إذا كان حق المستأجر مدى الحياة** : إذ يلتبس فى هذه الحالة بحق المنتفع ، لأن كلا منهما لا يورث ، بل ينتهى بموت المستأجر أو

---

=الخضوع لقوانين إيجار الأماكن . أما بالنسبة للإعلان على الواجهة فيميز بين فرضين ، الأول حيث يتخذ الإعلان شكل تركيبات على الواجهة ، والثانى حيث يتخذ شكل رسومات ولصقات على الواجهة .

(٤١) السنهورى ، السابق ، بند ١٢ ، ص ٢٩ .

المنتفع . ويلاحظ أن إبرام الإيجار لمدة حياة المستأجر لا يكون له تأثير في طبيعة الحق الذى يظل دائما حقا شخصيا .

**( ب ) فى حالة عقود الإيجار المؤبدة أو المبرمة لمدة طويلة :**

ومن أهم هذه العقود ، الحكر ، حيث يشبه حق المستأجر ، من هذه الناحية ، حق المنتفع . إلا أنه لا يجوز الخلط بين هذه العقود وبين حق الانتفاع ، حيث تنتقل الحقوق العينية الناشئة عنها إلى الورثة ، فى حين أن حق الانتفاع لا يورث . كذلك لا يصح الخلط بين هذه العقود وبين عقود الإيجار المعتادة ، لأنها عقود طويلة المدة ، كما أن ما ينشأ عنها هى حقوق عينية [٤٢] .

---

[٤٢] المرجع السابق ، ص ٣ .

# الباب الأول

# انعقاد الإيجار

**١٧ - تمهيد وتقسيم :**

وفقا للقواعد العامة يلزم لقيام عقد الإيجار ، شأن أى عقد ، توافر ثلاثة أركان ، هى الرضاء والمحل والسبب ، فإذا تخلف أى من هذه الأركان لا ينعقد العقد ، بل يكون باطلا بطلانا مطلقا .

فأما عن الرضاء فى عقد الإيجار فهو محض تطبيق للقواعد العامة ، حيث يلزم توافر شروط الانعقاد ، وهى تلاقى وتطابق الإيجاب مع القبول ، بالإضافة إلى ضرورة توافر شروط الصحة .

وأما عن المحل فى عقد الإيجار فهو مزدوج ، فمن ناحية التزامات المؤجر يتمثل فى المنفعة التى يلتزم بتمكين المستأجر منها ، وهذه المنفعة تقاس بالمدة ، ومن ناحية التزامات المستأجر يتمثل فى الأجرة . وعلى ذلك فإن دراسة محل عقد الإيجار تتمثل فى تناول ثلاثة عناصر هى التمكين من الانتفاع بالشئ المؤجر ، والأجرة ، والمدة .

أما عن ركن السبب فلا محل لدراسته فى نطاق عقد الإيجار ، إذ تنطبق فى شأنه القواعد العامة . ولذلك نكتفى بالإحالة إليها فى النظرية العامة للالتزامات .

فإذا توافرت أركان الإيجار قام بين عاقديه ، إلا أنه لا يسرى فى مواجهة الغير إلا إذا توافرت شروط خاصة . ولا يكفى أن ينعقد العقد لكى تترتب عليه آثاره ، بل يلزم لذلك إثبات وجوده .

وعلى ذلك فإننا نقسم الدراسة فى هذا الباب إلى فصلين كالتالى :

الفصل الأول : التراضى فى عقد الإيجار .

الفصل الثانى : محل عقد الإيجار .

الفصل الثالث : نفاذ الإيجار وإثباته .

## الفصل الأول

## التراضى فى عقد الإيجار

**١٨ - تقسيم :**

قدمنا أن التراضى فى عقد الإيجار ، كغيره من العقود ، يجب أن يتوافر فيه نوعان من الشروط ، الأول يتعلق بشروط انعقاد التراضى ، والثانى يتعلق بشروط صحته .

وعلى ذلك نقسم دراسة التراضى فى عقد الإيجار إلى مبحثين ، نخصص أولهما لشروط انعقاده ، ونتناول فى الثانى شروط صحته .

### المبحث الأول

### شروط انعقاد التراضى

**١٩ - تقسيم :**

نتناول شروط انعقاد التراضى فى مطلبين متعاقبين كالتالى :

المطلب الأول : تطابق الإيجاب والقبول .

المطلب الثانى : طرفا عقد الإيجار .

## المطلب الأول

## تطابق الإيجاب والقبول

٢٠ - يلزم لانعقاد الرضا فى عقد الإيجار ، كأى عقد آخر ، توافق إرادتى المؤجر والمستأجر وفقا للقواعد العامة لاقتران الإيجاب والقبول فى المواد ٩٠ وما بعدها من التقنين المدنى .

فيجوز التعبير عن الإيجاب والقبول دون اشتراط صيغة معينة ، فيصح بكل وسيلة للتعبير كاللفظ أو الكتابة أو الإشارة المعتبرة عرفا ، كما يجوز باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على المقصود ، بل يجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنيا ( كما هو الحال فى التجديد الضمنى لعقد الإيجار وفقا للمادة ٥٥٩ مدنى ) .

ويشترط أن يكون التعبير عن الإرادة حقيقيا لا صوريا ، لأن التعبير الصورى لا وجود له فى الحقيقة ، وبالتالى لا ينعقد به العقد .

ويجب أن يتطابق الإيجاب مع القبول على العناصر الأساسية للإيجار ، وهى ماهية الإيجار والشئ المؤجر والأجرة ومدة العقد .

فإذا قصد أحد العاقدين الإيجار إلى الآخر ، وقصد هذا الأخير الشراء مع ترتيب إيراد مؤبد لمصلحة الأول ، فلا ينعقد بينهما إيجار أو بيع لعدم تطابق الإرادتين بشأن ماهية العقد المراد إبرامه .

وإذا عرض شخص على آخر أن يستأجر منه شقته التى تقع فى مدينة ساحلية لقضاء إجازته الصيفية بها ، فقبل الأخير أن يؤجره شقة أخرى بنفس المدينة ، أو طلب الأول استئجار الشقة لمدة أسبوع ، فقبل الثانى تأجيرها لمدة عشرة أيام ، أو طلب المؤجر عشرة جنيهات عن كل يوم ، وقبل المستأجر الاستئجار بخمسة جنيهات ، فإن عقد الإيجار لا ينعقد لا على

الشقة الأولى ولا على الثانية ، لعدم توافق الإرادتين على العين المؤجرة ، وعلى مدة الانتفاع بها ، وعلى الأجرة .

ولا يعنى ذلك وجوب تطابق الإيجاب والقبول على كافة تفاصيل الإيجار ، فهناك بعض الشروط والأحكام التى يتولى القانون تنظيمها بقواعد واجبة التطبيق ، ما لم يكن الطرفان قد اتفقا على ما يخالفها ، من ذلك تحديد مكان دفع الأجرة ، أو موعد تسليم العين المؤجرة ، فإذا لم يكن هناك ثمة اتفاق بين المؤجر والمستأجر على هذه المسائل - فلا يؤثر ذلك على انعقاد الإيجار - تولى القانون تنظيمها .

ويجب أن يكون التراضى على الإيجار باتا لا مجرد مفاوضات أو مساومات أو إظهار الاستعداد له .

ولذلك لا يعد إيجابا باتا بالإيجار الوعد بالإيجار ، أو الإيجار الموصوف .

٢١ - **أولا - الوعد بالإيجار** : لا يعد الوعد بالإيجار إيجارا باتا سواء كان هذا الوعد ملزما لجانب واحد أو ملزما للجانبين .

( أ ) **الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد** : قد يكون الوعد من جانب المؤجر فيكون وعدا بالإيجار ، أو من جانب المستأجر فيكون وعدا بالاستئجار .

فالوعد بالإيجار الذى يعد بموجبه المؤجر شخصا أن يؤجره عينا معينة إذا أبدى الأخير رغبته فى الاستئجار خلال مدة معينة لا يعد إيجارا باتا ، بل مجرد وعد بالإيجار ملزم لجانب واحد هو الواعد بالإيجار ، إذ يلتزم بالبقاء على وعده خلال المدة المحددة لإظهار الموعود له رغبته فى الاستئجار ، فإذا أبدى الأخير رغبته فى الاستئجار انقلب الوعد إلى إيجار

بات ملزم للطرفين ، فيصبح الواعد مؤجرا يلتزم بكافة التزامات المؤجر ، ويصبح الموعود له مستأجرا ويلتزم بكافة التزامات المستأجر ، أما إذا أظهر الموعود له رغبته فى عدم الاستئجار ، أو انقضت المدة المحددة دون أن يظهر أية رغبة ، سقط الوعد وتحلل الواعد منه .

أيضا فإن الوعد بالاستئجار لا يعد إيجارا باتا ، ولا يلزم سوى الواعد بالاستئجار بالبقاء على وعده خلال المدة المحددة ، فإذا أظهر الموعود له رغبته فى الإيجار خلال هذه المدة انقلب الوعد بالاستئجار إلى إيجار بات ، أما إذا لم يظهر رغبته خلال المدة المحددة ، أو أبدى عدم رغبته فى الإيجار ، فإن الوعد يسقط ويتحلل الواعد منه .

( ب ) **الوعد بالإيجار الملزم للجانبين :** ويكون حين يعد كل من الطرفين الآخر برغبته فى إبرام عقد الإيجار إذا أبدى كل منهما رغبته فى ذلك خلال مدة محددة ، وفى هذه الصورة يلتزم كل منهما بالبقاء على وعده خلال المدة المتفق عليها . واتفاق الطرفين على مدة لإظهار الرغبة فى التعاقد يدل على أنهما لم يريدا أن يجعلا منه عقدا نهائيا ، وإنما أراداه وعدا لعقد نهائى يتم عندما يظهر أحدهما رغبته فى التعاقد ، ففى هذا الوقت فحسب تترتب آثار الإيجار بينهما . فإذا انقضت المدة المتفق عليها دون أن يظهر أى من الطرفين فى التعاقد سقط الوعد ، وزال كل ما كان يلتزم به كل منهما فى مواجهة الآخر .

ويلاحظ أن الوعد بالإيجار سواء كان ملزما لجانب واحد أو لجانبين لا ينتج آثاره إلا إذا توافرت فيه شروط الوعد بالعقد التى نصت عليها المادة ١٠١ مدنى بقولها إن " الاتفاق الذى يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين فى المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التى يجب إبرامه فيها " .

ويستفاد من ذلك أنه يلزم توافر ثلاثة شروط فى أى وعد بإبرام عقد معين : ( ١ ) حصول الاتفاق على طبيعة الوعد بالإيجار ، أى تطابق الإيجاب والقبول على ماهية وطبيعة العقد ، بأن تتلاقى إرادتا الطرفين على على وعد بالإيجار إما ملزم لجانب واحد ، أو ملزم للجانبين ، فإذا اتجهت إرادة أحدهما إلى إبرام وعد بالإيجار ملزم لجانب واحد ، واتجهت إرادة الآخر إلى إبرام وعد بالإيجار ملزم للجانبين ، لم ينعقد أيهما لعدم تطابق الإرادتين بشأن أى منهما .

وغنى عن الذكر أنه يلزم لصحة الإيجاب والقبول أن يصدر كل منهما عن ذى أهلية ، فيجب أن تتوافر أهلية الإيجار أو الاستئجار – حسب الأحوال – فى الواعد ، منذ وقت الوعد ، بينما يكفى توافر هذه الأهلية لدى هذا الأخير وقت إظهار رغبته فى إبرام العقد . فإن كان الوعد ملزما للجانبين وجب أن تتوافر فى كل من الطرفين الأهلية اللازمة للإيجار وقت إبرام الوعد .

أيضا يجب أن يصدر الوعد بالإيجار عن إرادة سليمة خالية من كل عيوب الرضا .

( ٢ ) كما يجب تعيين جميع المسائل الجوهرية للعقد الموعود بإبرامه ، فيجب تعيين العين المؤجرة ومدة الإيجار ومقدار الأجرة . على أنه يلاحظ أن عدم تعيين الأجرة لا يؤثر على انعقاد الوعد بالإيجار ، حيث تكفلت المادة ٥٦٢ مدنى بتعيين الأجرة فى هذه الحالة بقولها " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ... وجب اعتبار أجرة المثل " . ونفس الحال ينطبق على عدم تعيين مدة الإيجار ، حيث نصت المادة ٥٦٣ مدنى على أنه " إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة ... اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة " .

( ٣ ) ويشترط أخيرا أن تعين المدة التى يظل فيها الواعـد ملزمـا بإبرام العقد الوعود به خلالها . وهذه المدة قد تحدد صراحة أو ضمنا ، فإذا لم تعين على هذا النحو وقع الوعد باطلا بطلانا مطلقا .

**٢٢ - ثانيا - الإيجار الموصوف :** قد يضاف الإيجار إلى أجـل ، وقد يعلق على شرط ، وفى الحالين لا نكون بصدد إيجابا باتا بالإيجار .

**( أ ) الإيجار المضاف إلى أجل :** الأجل هو كل حادث مستقبل محقق الوقوع ، فإذا أضيف الإيجار إلى أجل واقف ، كتأجير مسكن اعتبارا مـن الشهر القادم ، فإن العقد لا يكون نافذا إلا من وقت حلول هذا الأجل .

**( ب ) الإيجار المعلق على شرط :** يقصد بالشرط كل واقعة مستقبلة غير محققة الوقوع ، وقد يعلق الإيجار على شرط واقف أو على شرط فاسخ . ومثال الإيجار المعلق على شرط واقف أن يؤجر شخص لآخـر مسـكنا بشرط قيام الأخير بإتمام أعمال البناء ، أو بشرط دفع مقدم إيجار فى حـدود القانون ، فإذا تحقق الشرط انعقد العقد ، وإذا تخلف لم يوجد العقد . ومثـال الإيجار المعلق على شرط فاسخ ، أن يستأجر موظف منزلا فى البلدة التـى ينتظر نقله منها ، على أن ينقضى الإيجار إذا تم نقله قبـل المـدة المحـددة لانتهاء الإيجار ، فإذا تحقق الشرط الفاسخ زال العقد ، وإن تخلـف الشـرط الفاسخ ظل العقد قائما إلى المدة المحددة له .

واستثناء من الأثر الرجعى للشرط ، فإنه لا يترتـب علـى تحقـق الشرط سواء كان واقفا أو فاسخا انعقاد عقد الإيجار أو زواله بأثر رجعى ، لتنافى الأثر الرجعى للشرط مع طبيعة عقد الإيجار باعتباره عقدا زمنيـا . ففى حالة تحقق الشرط الواقف ينعقد العقد من وقت تحقق الشرط الواقـف ، وليس من تاريخ العقد ، وفى حالة تحقق الشرط الفاسخ يزول عقد الإيجـار من وقت تحقق هذا الشرط ، وليس من تاريخ العقد .

## المطلب الثانى

## طرفا عقد الإيجار

**٢٣ - تقسيم :**

طرفا عقد الإيجار هما المؤجر والمستأجر ، ونتناول فى فرعين من هو المؤجر أى من له الحق فى الإيجار ، ومن هو المستأجر أى من له الحق فى الاستئجار .

### الفرع الأول

### من له الحق فى الإيجار

**٢٤ - لا يشترط فى المؤجر أن يكون مالكا للعين المؤجرة أو ذا حق فى منفعتها (٤٣) :**

نظرا إلى أن المؤجر لا يلتزم فى عقد الإيجار بنقل ملكية الشئ المؤجر إلى المستأجر ، وإنما يلتزم فحسب بتمكينه من الانتفاع به ، فإنه لا يلزم أن يصدر الإيجار عن مالك الشئ وحده ، إذ يجوز لمن له الحق فى الانتفاع بالشئ أن يؤجره ، باعتباره مالكا للحق فى الانتفاع ، حيث يستطيع

---

(٤٣) وقد قضى بأنه " لما كانت المادة ٥٥٨ مدنى تنص على أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، فإن القانون لا يشترط أن يكون المؤجر مالكا ، وإنما يكفى فيه أن ينشئ المؤجر فى ذمته التزاما صحيحا يوجب عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر ، ومن باب أولى فيحق لصاحب حق الانتفاع بالمال واستغلاله بتأجيره للغير ، خاصة إذا ما ثبت أنه أقام المبنى الجديد من ماله الخاص على الأرض المملوكة لأصحاب حق الرقبة استعمالا لحقه فى الانتفاع " . نقض مدنى فى ٣ نوفمبر ١٩٩٤ مجموعة أحكام النقض س ٦٠ ق ، رقم ٢٥٠ ، ص ١٣٢٨ وما بعدها .

تنفيذ التزامه بتمكين غيره من الانتفاع . كما يجوز أن يصدر الإيجار ممن له الحق فى إدارة الشئ المؤجر . بل قد يصدر الإيجار عن شخص ليس مالكا ، ولا منتفعا ، وليس له الحق فى إدارة الشئ ، وهو ما يعرف بإيجار ملك الغير . ونتناول كل ذلك تباعا فيما يلى .

**٢٥ - أولا : الإيجار الصادر من المالك :**

**ضرورة اعتبار أهلية المالك :** يستطيع المالك متى كان بالغا رشيدا ، أن يؤجر ملكه ، إذ أنه يملك التصرف فيه ، فيكون له من باب أولى أن يملك إيجاره . أما إذا كان المالك قاصرا أو محجورا ، فإن حقه فى التأجير يتفاوت بحسب الأحوال ، وفق قواعد الأهلية التى سنعرض لها بعد بالتفصيل .

**٢٦ - حكم الإيجار الصادر عن المالك فى بعض الفروض الخاصة :** هناك بعض الفروض التى يتأثر فيها حق المالك فى التأجير ، من ذلك أن يكون المالك قد باع ملكه بعقد غير مسجل ، أو أن تكون ملكية المالك قد زالت بأثر رجعى ، أو أن يكون المالك مريضا مرض الموت .

**٢٧ - ( أ ) حكم الإيجار الصادر عن البائع أو من المشترى فى عقد البيع غير المسجل :**

من الثابت أن ملكية العقار فى عقد البيع لا تنتقل إلى المشترى إلا بالتسجيل ( م ٩ من قانون الشهر العقارى ) ، أى أن بائع العقار يظل محتفظا بملكيته حتى يتم تسجيل البيع ، ولا يكون للمشترى فى هذه الفترة الواقعة بين البيع وبين التسجيل سوى حق شخصى فى مواجهة البائع ، يستطيع بمقتضاه أن يطالبه بتسليم المبيع ، وأن يطالبه بثماره ونمائه منذ وقت البيع [٤٤] .

---

( ٤٤ ) سليمان مرقس ، السابق ، بند ٧١ ، ص ١٢١ .

**فإذا قام المشترى بالتأجير قبل تسجيل عقده** ، فإن الإيجار يكون صادرا عن غير مالك ، إذ لا تنتقل ملكية العقار فى عقد البيع إلا بالتسجيل ، ومع ذلك يكون الإيجار صحيحا نافذا فى حق المالك أى البائع ، لأن البيع غير المسجل بيع تام ينتج كافة آثاره عدا نقل الملكية .

ولذلك يستطيع المشترى بعقد غير مسجل أن يطالب البائع بتسليمه العقار المبيع ، فإذا أجره فإنه يستطيع أن يسلمه للمستأجر لينتفع به ، ولا يستطيع البائع أن يسترد العين من المستأجر لأنه يلتزم بضمان التعرض للمشترى ، واسترداد العين من المستأجر يعد إخلالا بهذا الالتزام [٤٥] .

أما إذا كان المشترى قد أجر العين المبيعة دون أن يتسلمها من البائع ، فإن المستأجر يستطيع اللجوء إلى الدعوى غير المباشرة باسم مدينه المشترى ، ويطالب البائع بتسليمه العين . فإذا كان البائع قد أجر العين إلى مستأجر آخر ، فلا يكون للمستأجر من المشترى ، فى هذه الحالة ، سوى الرجوع على المشترى بفسخ العقد والتعويض [٤٦] .

**وإذا قام البائع بتأجير العين قبل تسجيل عقد البيع** ، فإن الإيجار يكون صادرا عن مالك ، إلا أنه يترتب عليه وجود تزاحم بين حقين ، حق المشترى الذى لم يسجل عقده ، وحق المستأجر ، إذ يكون كل منهما دائنا بحق شخصى – هو تسليم العين – فى مواجهة البائع ، وتكون الأفضلية فى هذه الحالة لمن يسبق ويتسلم العين دون تواطؤ بينه وبين هذا الأخير .

---

( ٤٥ ) السنهورى ، السابق ، بند ٣٣ ، ص ٥٣ .

( ٤٦ ) المرجع السابق ، هامش رقم ( ٢ ) ، ص ٥٣ .

فإذا سلم البائع العين المؤجرة إلى المستأجر ، فلا يكــون للمشــترى الحق فى مطالبة المستأجر بها قبل انتهاء مدة الإيجار ، وإنمــا يكــون لــه الرجوع على المؤجر بالأجرة التى قبضها من المستأجر باعتبارها من ثمار المبيع التى يحق له الحصول عليها من وقت تمام المبيع ، ولو لم يسجل عقده ( م ٤٥٨ مدنى ) .

أما إذا كان البائع قد سلم المبيع إلـــى المشـــترى ، فإنـــه لا يجـــوز له أن يسترده منه لتسليمه إلـــى المســـتأجر ، الـــذى يجـــوز لـــه الرجـــوع على البائع ( المؤجر ) بفسخ عقد الإيجار وكذا التعويض لإخلاله بالتزاماته نحوه (٤٧) (٤٨) .

---

( ٤٧ ) المرجع السابق ، ص ١٢٢ .

( ٤٨ ) أما إذا قام البائع بالتأجير بعد تسجيل عقد البيع ، **فإنه يثور التساؤل عن مدى سريان عقود الإيجار التى يبرمها فى مواجهة المالك الجديد . وفقا للقواعد العامة** ، لا يكون الإيجار نافذا فى مواجهة المشترى ، لأنه يكون تال للبيع ، وإن كان يجوز له – على الرغم من ذلك – أن يتمسك بعقد الإيجار . وهو ما نصت عليه المادة ٦٠٤ مدنى بقولها : " إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذا فى حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية . ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه " . كما لا يجوز للمشترى فى هذه الحالة ، على الرغم من كون الإيجار غير نافذ فى حقه ، أن يجبر المستأجر على الإخلاء ، إلا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المقررة قانونا ، ويلتزم المؤجر بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ( م ٦٠٥ مدنى ) . **واستثناء على هذا الحكم** نصت المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى ، تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ، ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت =بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية " ، ولا يشترط لنفاذ عقود الإيجار القائمة فى مواجهة المالك الجديد للعقار أن يكون عالما بها ، والهدف من هذا الاستثناء القضاء

**٢٨ - ( ب ) حكم الإيجار الصادر عن المالك الذى زالت ملكيته بأثر رجعى :**

إذا كان المؤجر مالكا ثم زالت ملكيته بأثر رجعى ، فهذا يعنى أنه لم يكن مالكا وقت التأجير ، وبالتالى لا يلتزم المالك بهذا الإيجار ، حيث يعد إيجارا لملك الغير ، إلا أنه استثناء من الأثر الرجعى يبقى هذا الإيجار نافذا فى مواجهة المالك ، باعتباره عملا من أعمال الإدارة .

ومثال المالك الذى فسخ عقد ملكيته المشترى الذى فسخ عقد شرائه لعدم وفائه بالثمن ، ومن رسا عليه المزاد وبيعت عليه العين مرة أخرى ، وكذلك الموهوب له بعد رجوع الواهب فى الهبة . ومثال المالك تحت شرط فاسخ ، المشترى بشرط التجربة إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ ( م ٤٢١ / ٢ مدنى ) (٤٩). ويعتبر المالك تحت شرط فاسخ مالكا إلى أن يتبين مصير الشرط ، فإما أن يتخلف فتتأكد الملكية ، وإما أن يتحقق فتزول بأثر رجعى .

وكما قدمنا فإن المالك الذى فسخ عقد ملكيته إذا أجر بعد الفسخ يكون إيجاره صادرا من غير مالك . أما إذا أجر قبل الفسخ ، ثم وقع الفسخ قبل انتهاء الإيجار ، فإن الإيجار يبقى ساريا إلى انقضاء مدته ، لأنه صادر من مالك ، والمالك يملك الإيجار حتى لو فسخت ملكيته فيما بعد ، ولا ينفسخ الإيجار بفسخ الملكية (٥٠) .

---

على المنازعات التى قد تثور بين المالك الجديد للعقار والمستأجرين عند انتقال ملكية العقار من مالك إلى آخر .

(٤٩) السنهورى ، السابق ، بند ٣٤ ، ص ٥٤ .

(٥٠) المرجع السابق ، ص ٥٤ وما بعدها .

وينطبق ذات الحكم على المالك تحت شرط فاسخ ، وهو ما نصت عليه صراحة المادة ٢٦٩ / ٢ مدنى بقولها : " على أن أعمال الإدارة التى تصدر من الدائن ( تحت شرط فاسخ ) تبقى نافذة رغم تحقق الشرط " (٥١) .

ويقابل المالك تحت شرط فاسخ ، المالك تحت شرط واقف إذا أبرم إيجارا فى فترة التعليق ، فإذا تحقق الشرط الواقف اعتبر المؤجر مالكا بأثر رجعى ، فينفذ الإيجار الصادر منه بشرط ألا يكون فى ذلك تعارض مع إيجار صادر من مالك تحت شرط فاسخ (٥٢) ، إذ أننا نكون هنا بصدد تزاحم بين المستأجر من المالك الذى زالت ملكيته بأثر رجعى ( المستأجر من المالك تحت شرط فاسخ ) ، والمستأجر الذى تأكدت ملكيته نهائيا ( المستأجر من المالك تحت شرط واقف ) . ونظرا لوجود نص خاص يحمى المستأجر الأول ( م ٢٦٩ / ٢ ) ، فإن حق المستأجر الثانى ينفذ بشرط عدم مساسه بحق المستأجر الأول (٥٣) .

يمكن القول إذا أن المبدأ المقرر هو نفاذ الإيجار الصادر عن المالك الذى فسخ عقد ملكيته فيما بعد ، أو المالك تحت شرط فاسخ قبل تحقق الشرط ، فى حق من آلت إليه الملكية بالفسخ أو بتحقق الشرط الفاسخ .

---

(٥١) وتمام نص المادة ٢٦٩ كما يلى : " (١) يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام ، ويكون الدائن ملزما برد ما أخذه ، فإذا استحال الرد لسبب هو مسئول عنه وجب عليه التعويض . (٢) على أن أعمال الإدارة التى تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط " .

(٥٢) السنهورى ، السابق ، هامش رقم ( ٢ ) ، ص ٥٥ .

(٥٣) سليمان مرقس ، السابق ، هامش رقم ( ١٣١ ) ، ص ١١٤ .

ويشترط لإعمال هذا الحكم شرطان هما أن يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل الفسخ أو قبل تحقق الشرط الفاسخ ، وألا يكون الإيجار صادرا عن غش أى عدم وجود تواطؤ بين المؤجر والمستأجر على الإضرار بمن ستؤول إليه الملكية ، ويكفى للقول بتوافر التواطؤ من جانب المستأجر أن يكون عالما بالشرط الفاسخ الذى تقترن به ملكية المؤجر (٥٤) . ولا يكون هناك غش متى لم يجاوز الإيجار المألوف فى الإدارة الحسنة ، بأن يكون بغير غبن فاحش ، وللمدة التى لا تتعارض مع العرف ولو زادت عن ثلاث سنوات (٥٥) .

**٢٩ - ( ج ) حكم الإيجار الصادر عن المريض مرض الموت :**

خلافا للأصل تتقيد حرية الشخص فى التصرف فى أمواله عن طريق التبرع ابتداء من الوقت الذى يمرض فيه مرض الموت ، فلا تنفذ تصرفاته فى حق الورثة فيما يجاوز الثلث من تركته ، ويأخذ تبرعه حكم الوصية أى لا ينفذ فيما يجاوز الثلث إلا بإجازة الورثة .

---

(٥٤) سليمان مرقس ، بند ٦٧ ، ص ١١٥ .

(٥٥) ويلاحظ هنا أننا لا نطبق نص المادة ٥٥٩ التى لا تجيز الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات لمن لا يملك إلا حق الإدارة ، حيث أن المالك الذى فسخ عقد ملكيته أو المالك تحت شرط فاسخ لا يملك حق الإدارة فحسب ، وإنما يملك أيضا حق التصرف ، فلا يصح تقييده منذ إبرامه بما يتقيد به الإيجار الصادر ممن يدير مال الغير ، فيكون له – من ثم – أن يؤجر لأية مدة كانت ولو زادت عن ثلاث سنوات . انظر : السنهورى ، بند ٣٤ ، ص ٥٦ وما بعدها ، سليمان مرقس ، بند ٦٧ ، هامش رقم ( ١٣٤ ) ، ص ١١٥. وعكس ذلك : عبد الفتاح عبد الباقى ، أحكام القانون المدنى المصرى ، عقد الإيجار ، الأحكام العامة ، ١٩٥٢ ، بند ٥٣ ، ص ٧٧ .

ويفترض فى التصرف الصادر عن المريض مرض الموت أنه قد صدر على سبيل التبرع ، ويأخذ حكم الوصية باعتبارها تصرفا مضافا إلى ما بعد الموت .

وعلى ذلك إذا أجر الشخص ماله فى مرض موته ، افترض فيه أنه صدر على سبيل التبرع ، فلا ينفذ فى حق الورثة إلا فى حدود ثلث مال المؤجر عند موته ، ولا ينفذ فيما يزيد عن ذلك إلا بإقرارهم ، لتعلق حقهم بأموال المورث منذ أن أصابه مرض الموت . أما إذا أثبت المستأجر أنه استأجر العين بأجرة المثل ، نفذ الإيجار كاملا دون أن يتأثر بحصوله فى مرض الموت [٥٦] ( م ٩١٦ مدنى ) [٥٧] .

**٣٠ - ثانيا : الإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع بالشئ :**

لا يقتصر حق التأجير على المالك ، وإنما يكون هذا الحق كذلك لكل من يثبت له الحق فى منفعة الشئ كمالك حق الانتفاع ، والمستأجر ، والدائن المرتهن رهنا حيازيا .

---

[٥٦] السنهورى ، بند ٣٢ ، ص ٥١ ، سليمان مرقس ، بند ٧٥ ، ص ١٤٠ ، خميس خضر ، بند ٤٧٠ ، ص ٦٣٣ .

[٥٧] تنص المادة ٩١٦ مدنى على أن " (١) كل عمل قانونى يصدر من شخص فى مرض الموت ويكون مقصودا به التبرع ، يعتبر تصرفا مضافا إلى ما بعد الموت ، وتسرى عليه أحكام الوصية أيا كانت التسمية التى تعطى لهذا التصرف . (٢) وعلى ورثة من تصرف أن يثبتوا أن العمل القانونى قد صدر من مورثهم وهو فى مرض الموت ، ولهم إثبات ذلك بجميع الطرق ، ولا يحتج على الورثة بتاريخ السند إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا . (٣) وإذا أثبت الورثة ان التصرف صدر من مورثهم فى مرض الموت ، اعتبر التصرف صادرا على سبيل التبرع ، ما لم يثبت من صدر له التصرف عكس ذلك ، كل هذا ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه " .

## ٣١ - ( أ ) الإيجار الصادر من مالك حق الانتفاع :

الانتفاع حق عينى يخول صاحبه استعمال شئ مملوك للغير واستغلاله ، وينتهى حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين ، فإذا لم يعين أجل عد مقررا لحياة المنتفع ، وعلى أية حال ينتهى حق الانتفاع بموت المنتفع ولو قبل انقضاء الأجل ( م ٩٩٣ / ١ مدنى ) . فللمنتفع إذا أن يؤجر العين ، إذ الإيجار هو الوسيلة الطبيعية للاستغلال .

وبانتهاء حق الانتفاع ، سواء بانقضاء أجله أو بموت المنتفع ينقضى الإيجار الذى أبرمه ويسترد مالك الرقبة ملكية الانتفاع ، وهو ما نصت عليه المادة ٥٦٠ مدنى بقولها : " الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضى بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة " .

فالإيجار الصادر من مالك حق الانتفاع ينقضى بأقرب الأجلين ، انتهاء مدة الانتفاع أو وفاة المنتفع . فإذا كانت مدة الانتفاع عشر سنوات جاز للمنتفع أن يؤجر الشئ لأى مدة بشرط ألا تجاوز عشر سنوات ، وألا تجاوز فى ذات الوقت حياة المنتفع ، فإذا أجر المنتفع الشئ لمدة عشر سنوات ، وظل حيا طوال هذه المدة ، فإن الإيجار يظل قائما إلى انقضاء مدة العشر سنوات ، أما إذا مات بعد انقضاء خمس سنوات مثلا فإن الإيجار ينتهى بموته لزوال حق الانتفاع بالموت .

ويبرر انتهاء الإيجار بانتهاء حق الانتفاع ذاته أن عقد الإيجار الصادر من المنتفع لا يرد على الشئ ذاته ، وإنما على حق المنفعة ، فإذا زال هذا الحق اعتبر الشئ المؤجر أنه قد هلك ، والإيجار ينقضى بهلاك العين المؤجرة .

ويلاحظ أنه ينبغى التمييز بين علاقة المالك بالمؤجر ( مالـــك حـــق الانتفاع ) ، وبين هذا الأخير وبين المستأجر .

**ففى علاقة المالك ( أى مالك الرقبة ) بالمؤجر ( أى مالـــك حـــق الانتفاع )** يكون الإيجار الذى يبرمه هذا الأخير نافذا فى مواجهة الأول سواء علم به أم لم يعلم ، وسواء أقره أم لم يقره ، لأن المؤجر مخول فى استغلال الشئ لحين انقضاء حقه فى الانتفاع .

**أما فى علاقة المؤجر ( مالك حق الانتفاع ) بالمستأجر** فنفرق بـــين الحالة التى يكون المستأجر عالما فيها بأن المؤجر منتفـــع فقـــط ، أو علـــى العكس ، لم يكن عالما بأن المؤجر لا يملك سوى حق الانتفاع .

١ – ففى الحالة الأولى ، أى حيث يكون المستأجر عالما بأن المؤجر مجرد منتفع ، فإذا كان هذا الأخير مأذونا بالإيجار من مالك الرقبـــة كـــان الإيجار واردا على حق الانتفاع وحده لا على العين المرتب هـــو عليهـــا ، وكان نافذا فى مواجهة مالك الرقبة مدة لا تجاوز مدة الانتفاع ، فإذا انقضى هذا الأخير – بانتهاء مدته أو بموت المنتفع – انعدم محل الإيجار وانفســـخ العقد وجاز للمالك أن يسترد العين من المستأجر وفقا للمادة ٥٦٠ مدنى . أما إذا كان المؤجر مأذونا بالإيجار من مالك الرقبة ، فإن هذا الإذن يفيد نـــزول الأخير عن تقييد الإيجار بمدة الانتفاع ، يكون الإيجار هنـــا واردا لا علـــى المنفعة وإنما على العين ذاتها ، حيث لا تكون هناك فائدة من القـــول بـــأن الإيجار فى هذه الحالة وارد على حق الانتفاع ، ويظل الإيجار قائما نافذا فى مواجهة المالك ولو جاوز مدة حق الانتفاع .

٢ – أما فى الحالة الثانية ، أى حيث لا يكون المستأجر عالما بـــأن المؤجر مجرد منتفع ، وأقام الدليل على ذلك ، فإن الإيجار يكون واردا على العين ذاتها دون تحديدها بمدة الانتفاع ، فيكون صحيحا بين العاقدين ملزمـــا

لكل منهما إلى نهاية مدته ، ولو انقضى حق انتفاع المؤجر قبل ذلك ، ولكنه لا يكون نافذا فى مواجهة المالك فيما يتعلق بالمدة التاليـة لانقضـاء حـق الانتفاع ، حيث يستطيع استرداد العين من المستأجر ، ولا يكون لهذا الأخير سوى الرجوع على المؤجر أو ورثته بالتعويض [٥٨] .

ويلاحظ أخيرا أنه يجوز للمنتفع أن يؤجر العين لمالك الرقبة نفسه ، فإذا مات قبل انقضاء مدة الإيجار انتهى الإيجار باتحاد الذمة ، إذ تجتمع فى المالك صفتا المؤجر والمستأجر معا [٥٩] .

**٣٢ - ( ب ) الإيجار الصادر من المستأجر :**

للمستأجر أن يؤجر العين من الباطن ، ويكون الإيجار واقعا علـى حقه الشخصى الناشئ عن عقد الإيجار الأصلى ، ما لم يقض الاتفاق بغيـر ذلك . واصل ذلك أن المستأجر كالمنتفع ، فله أن يتصرف فى حقه الثابـت بموجب عقد الإيجار ، فيجوز له بيعه وهبته ، وهذا هو التنازل عن الإيجار ، كما يجوز له إيجاره من الباطن ( ٥٩٣ مدنى ) .

وللمحتكر ، كالمستأجر والمنتفع ، أن يؤجر حقه ، أى حق الحكـر نفسه ، وليس المبانى التى يقيمها على الأرض المحتكرة ، فهذه المبانى ملك له ، ويستطيع إيجارها كمالك ، وليس كمحتكر . وصـورة ذلـك أن يبيـع المحتكر المبانى أو يؤجرها ، ويؤجر فى الوقت ذاته حق الحكـر لمشـترى المبانى أو مستأجرها الذى يكون له حق القرار على الأرض [٦٠] .

---

(٥٨) سليمان مرقس ، بند ٦٠ ، ص ١٠٠ .

(٥٩) السنهورى ، بند ٣٧ ، ص ٦٢ .

(٦٠) خميس خضر ، بند ٤٧٤ ، ص ٦٣٩ وما بعدها .

### ٣٣ - ( ج ) الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهنا حيازيا :

الرهن الحيازى عقد يخول الدائن المرتهن حقا عينيا تبعيا ضمانا لدين له ، وهو يخول الدائن حبس الشئ إلى أن يستوفى حقه . وعلى الدائن المرتهن أن يستثمر العين المرهونة استثمارا كاملا ، ويخصم من المبلغ المضمون بالرهن ما يحصل عليه الدائن المرتهن رهنا حيازيا من الاستغلال ، وما حصل عليه من استعمال الشئ ( م ١١٠٤ مدنى ) .

يجوز إذا للدائن المرتهن رهنا حيازيا تأجير العين المرهونة ، ولكن يثور التساؤل هل يباشر الدائن المرتهن هذا الاستغلال أصيلا عن نفسه أم نائبا عن المدين الراهن . والذى نراه هو أنه الدائن المرتهن يؤجر العين المرهونة بموجب حقه الأصيل فى الاستغلال ، وليس باعتباره نائبا عن المدين الراهن ، ولذلك يستطيع الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات [٦١] .

وينبنى على ذلك أنه يجوز للدائن المرتهن أن يؤجر المال المرهون إلى الراهن ، سواء كان الشئ المرهون عقارا أو منقولا ، دون أن يبطل الرهن ، بل يبقى قائما فيما بين الراهن والدائن المرتهن متى أثبت الدائن أن

---

( ٦١ ) السنهورى ، بند ٤١ ، ص ٦٥ . وتؤكد المذكرة الإيضاحية هذا الرأى بقولها : " والحق فى أخذ الغلة وخصمها على النحو المتقدم هو عنصر من عناصر حق الرهن ، فالدائن المرتهن يستولى على الغلة أصيلا عن نفسه لا نائبا عن الراهن " . وتأييدا لهذا الرأى يقول العلامة السنهورى : " هذا إلى أنه لو كان الدائن المرتهن نائبا عن الراهن لما جاز له أن يؤجر العين إلى الراهن نفسه ، وسنرى أن هذا جائز بصريح النص . كذلك لو كان الدائن المرتهن نائبا عن الراهن فى الإيجار ، لانصرفت آثار الإيجار من حقوق والتزامات إلى الراهن ، وهى إنما تنصرف إلى الدائن المرتهن ، فتترتب له حقوق المؤجر وتتولد فى ذمته التزاماته " راجع : السنهورى ، هامش رقم ( ٣ ) ، ص ٦٥ .

رجوع الشئ المرهون إلى حيازة الراهن كان بسبب لا يقصد بـــه انقضـــاء الرهن .

أما بالنسبة للغير ، فيختلف الحكم بحسب ما إذا كان المال المرهون منقولا أو عقارا . فإذا كان المال المرهون منقولا ، فإن رجوع حيازته ، ولو بطريق الإيجار إلى الراهن يجعل الرهن غير سار فـــى حقـــه [٦٢] . وقـــد نصت على ذلك المادة ١١٠٠ مدنى بقولها : " إذا رجع المرهون إلى حيازة الراهن انقضى الرهن ، إلا إذا أثبت الدائن المرتهن أن الرجوع كان بسبب لا يقصد به انقضاء الرهن ، كل هذا دون إخلال بحقوق الغير " .

أما إذا كان المال المرهون عقارا ، فأساس نفاذ الإيجار فى مواجهة الغير هو الشهر وليس الحيازة ، لذلك فقد أجاز المشرع للدائن المـــرتهن أن يؤجر العقار ، بشرط أن يذكر ذلك فى قيد الـــرهن ، أو يؤشـــر بـــه علـــى هامشه . وهو ما نصت عليه المادة ١١١٥ مدنى بقولها : " يجوز للـــدائن المرتهن لعقار أن يؤجر العقار إلى الراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن فى حق الغير . فإذا اتفق على الإيجار فى عقد الرهن وجب ذكر ذلـــك فـــى القيد ذاته ، أما إذا اتفق عليه بعد الرهن وجب أن يؤشر به فى هامش القيد ، إلا أن هذا التأشير لا يكون ضروريا إذا جدد الإيجار تجديدا ضمنيا " .

**٣٤ - ثالثا : الإيجار الصادر ممن له الحق فى إدارة الشئ :**

تنص المادة ٥٥٩ مدنى على أنه " لا يجوز لمن لا يملـــك إلا حـــق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة

---

(٦٢) ويرى أستاذنا السنهورى أنه إذا أجر الدائن المرتهن المنقول إلى الراهن ، فإن ذلك لا يمنعه من استرداده قبل انتهاء الإيجار ، حتى لا يرتب عليه الراهن حقا للغير يسرى فى حق الدائن المرتهن ، بند ٤١ ، ص ٦٨ .

المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، انقضت المدة إلى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص بغيره " .

والمستفاد من هذا النص أن من لا يملك سوى حق الإدارة لا يجوز له أن يبرم إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ، ما لم تجز له السلطة المختصة ذلك ، أو كان هناك نص يقضي بحكم خاص .

وقد يكون صاحب الحق فى إدارة الشئ نائبا عن المالك نيابة قانونية ( كالولى والحارس القضائى والسنديك وناظر الوقف ) ، أو نيابة قضائية ( كالوصى والقيم ) ، أو نيابة اتفاقية ( كالوكيل ) . ونتناول ذلك فيما يلى :

**( أ ) الإيجار الصادر ممن له حق الإدارة**
**باعتباره نائبا قانونيا**

**٣٥ - الإيجار الصادر من الولى :**

لا تقوم الولاية على الشخص إلا إذا كان قاصرا أو محجورا عليه لجنون أو عته أو سفه أو غفلة . وولى القاصر هو الأب ، فإن لم يوجد فالجد الصحيح إذا لم يكن الأب قد اختار وصيا ( المادة الأولى من قانون الولاية على المال ) .

ويشترط لجواز مباشرة الولى تأجير مال القاصر أن يكون أهلا لتأجير ماله هو ، إذ تنص المادة الثانية من قانون الولاية على المال على أنه " لا يجوز للولى مباشرة حق من حقوق الولاية إلا إذا توافرت له الأهلية اللازمة لمباشرة هذا الحق فيما يتعلق بماله هو " .

ولا يجوز للولى بغير إذن المحكمة تأجير عقار القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد سن الرشد بسنة ( م ١٠ من قانون الولاية على المال ) .

وتختلف سلطة الولى فى تأجير مال القاصر بحسب ما إذا كان الولّى هو الأب أو الجد . فالأب لا يسرى عليه القيد الوارد فى المادة ٥٥٩ مدنى من عدم جواز الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، حيث يستطيع الأب تأجير مال القاصر لأية مدة يشاء ، إذ هو لا يملك حق الإدارة فقط ، وإنما يملك كذلك حق التصرف فى أموال القاصر . أما الجد فيسرى عليه حكم المادة ٥٥٩ مدنى ، فلا يجوز له تأجير مال القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، إذ هو لايملك التصرف إلا بإذن المحكمة ( م ١٥ من قانون الولاية على المال ) .

ونظرا إلى أن القانون يقرر للولى سلطة مباشرة الأعمال القانونية نيابة عن القاصر نتيجة عدم أهلية القاصر للقيام بها ، فإنه يترتب على ذلك أن ترتفع سلطة الولى بالنسبة للأعمال التى تثبت للقاصر أهلية القيام بها [٦٣].

**٣٦ - إيجار المال المملوك على الشيوع :**

يجب التمييز فى هذا الخصوص بين اتفاق جميع الشركاء على التأجير ، وعدم وجود هذا الاتفاق على التأجير .

**حالة اتفاق جميع الشركاء على التأجير :** إذا اتفق الشركاء جميعا على الإيجار ، وصدر الإيجار عنهم جميعا ، أو عن واحد منهم ، نفذ الإيجار فى حقهم جميعا ، ولأية مدة ، ولو زادت عن ثلاث سنوات . وقد نصت على ذلك المادة ٨٢٧ مدنى بقولها : " تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك " .

---

[٦٣] خميس خضر ، بند ٤٧٧ ، ص ٦٤٥ وما بعدها .

**حالة عدم اتفاق جميع الشركاء على التأجير** : وقد نصت على هذه الحالة المادة ٨٢٨ مدنى بقولها : " ( ١ ) ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء فى أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزما للجميع ، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء ، فإن لم تكن ثمة أغلبية ، فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع . ( ٢ ) وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا ، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعا ، سواء أكان الخلف عاما أم كان خاصا . ( ٣ ) وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم " .

ويتعرض هذا النص لعدة فروض هى :

**الفرض الأول – توافر النيابة القانونية للأغلبية عن الأقلية :**

ففى هذا الفرض إذا اتفق أغلبية الشركاء على التأجير ، اعتبرت الأغلبية نائبة نيابة قانونية عن الأقلية ، ويجوز لها أن تباشر الإيجار بنفسها ، أو أن تعين مديرا للمال الشائع ، سواء كان هذا المدير شريكا أو أجنبيا ، ويكون الإيجار – فى الحالتين – نافذا فى حق جميع الشركاء لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات ، ولا يكون الإيجار نافذا فى هذا الفرض إذا أثبت أحد الشركاء من الأقلية أن الإيجار قد وقع بالتواطؤ إضرارا بالأقلية .

وتحسب أغلبية الشركاء على أساس قيمة الأنصباء ، فإن كان أحد الشركاء يملك أكثر من النصف كان له وحده حق الإيجار .

**الفرض الثانى – قيام المحكمة – بناء على طلب أحد الشركاء – بتعيين مدير للمال الشائع لعدم توافر الأغلبية فى الإيجار :**

وفى هذا الفرض يكون الإيجار الصادر عن المدير المعين من قبل المحكمة نافذا فى حق جميع الشركاء لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات ، أو عن المدة التى تحددها المحكمة ( م ٨٢٨ / ١ ) .

**الفرض الثالث – قيام أحد الشركاء بالتأجير لعدم توافر الأغلبية فى الإيجار ، وعدم تعيين مدير للمال الشائع :**

( أ ) وفى هذا الفرض إما ألا يعترض أحد من الشركاء على هذا الشريك ، أو تعترض عليه الأقلية ، وفى الحالتين يعد إما وكيلا عن جميع الشركاء ، أو وكيلا عن الأغلبية ونائبا عن الأقلية ، ويكون إيجاره نافذا لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات .

( ب ) وقد يعترض جميع الشركاء أو أغلبيتهم على هذا الشريك ، وهنا لا يكون الإيجار نافذا فى حق هؤلاء الشركاء ، على الرغم من كونه صحيحا بين طرفيه .

**٣٧ – الإيجار الصادر من الحارس القضائى :**

تنص المادة ٧٣٤ على أن " يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهود إليه حراستها وبإدارة هذه الأموال ، ويجب أن يبذل فى كل ذلك عناية الرجل المعتاد " .

وعلى ذلك يجوز للحارس القضائى أن يقوم بالتأجير أو الاستئجار فى الحدود التى رسمها له الحكم الصادر بتعيينه حارسا ، ( كتحديد مدة وطريقة الإيجار ) فإذا لم يعين الحكم سلطة الحارس ، فإنه يخضع لحكم المادة ٥٥٩ مدنى ، فلا يجوز له أن يبرم عقد إيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات .

**٣٨ – الإيجار الصادر من سنديك التفليسة :**

يتولى سنديك التفليسة إدارة أموال التاجر الذى حكم بشهر إفلاسه ، حيث يترتب على هذا الحكم غل يد التاجر المفلس عن إدارة أمواله ، وبالتالى لا يجوز له تأجير ماله ، ويقوم السنديك بذلك باعتباره نائبا عنه وعن الدائنين فى ذات الوقت ، وهو يخضع فى تأجيره لمال التاجر المفلس لحكم المادة ٥٥٩ مدنى ، فلا يجوز له أن يبرم إيجارا لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، إلا إذا أذنت له المحكمة بذلك .

ويكون الإيجار الصادر عن السنديك نافذا فى مواجهة الراسى عليه مزاد العين المؤجرة إذا كان يعلم بالإيجار ، وعلى العكس ، لا يكون نافذا فى مواجهته إذا لم يكن عالما بالإيجار ، ويجوز له الرجوع على السنديك بالتعويض لتقصيره فى تنبيه المزايدين إلى ما أبرمه من عقود إيجار للعين المطروحة فى المزاد .

**٣٩ – الإيجار الصادر من ناظر الوقف :**

تنص المادة ٦٢٨ مدنى على أن " لناظر الوقف ولاية إجارة الوقف ، فلا يملكها الموقوف عليه ، ولو انحصر فيه الاستحقاق ، إلا إذا كان متوليا من قبل الواقف أو مأذونا ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض " .

فإجارة الوقف لا يملكها إلا ناظر الوقف ، فلا يملكها الموقوف عليهم ، ولو كان واحدا وانحصر الاستحقاق فيه . ولا يجوز لناظر الوقف أن يؤجر بغبن فاحش ، ولا لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، إلا بإذن المحكمة [٦٤] .

---

[٦٤] السنهورى ، بند ٥٠ ، ص ٧٧ وما بعدها .

## ( ب ) الإيجار الصادر ممن له حق الإدارة باعتباره نائبا قضائيا

٤٠ - وهو الإيجار الصادر عن الوصى أو القيم ، ولا يجوز لأى منهما بالنسبة لأموال ناقصى الأهلية إلا سلطة القيام بأعمال الإدارة ، لذلك يسرى عليهم حكم المادة ٥٥٩ مدنى ، فلا يجوز لأيهم أن يؤجر لمدة تزيد عن ثلاث سنوات إلا بإذن المحكمة ، وإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك انقصت المدة إلى ثلاث سنوات .

يضاف إلى ذلك ما نصت عليه المادة ٣٩ من قانون الولاية على المال من أنه " لا يجوز للوصى مباشرة التصرفات الآتية إلا بإذن المحكمة .... ( سابعا ) إيجار عقار القاصر لمدة أكثر ثلاث سنوات فى الأراضى الزراعية ، ولمدة أكثر من سنة فى المبانى . ( ثامنا ) إيجار عقار القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد لأكثر من سنة . ...( خامس عشر ) إيجار القاصر أموال القاصر لنفسه أو لزوجه أو لأحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصى نائبا عنه " .

وتسرى هذه القيود أيضا على القيم ، وهو ما نصت عليه المادة ٧٨ من ذات القانون بقولها : " يسرى على القيم ما يسرى على الوصى من أحكام " .

ويجب ألا ينطوى الإيجار الصادر عن الوصى أو القيم على غبن فاحش ، وإلا اعتبرته المحكمة مسئولا عن سوء إدارته وقضت بعزله .

ويستطيع القاصر أو المحجور عليه إذا ثبت وجود تواطؤ بين المؤجر والمستأجر ، كإبرام الإيجار بمقابل بخس ، أن يطلب إبطال العقد بعد

بلوغه سن الرشد أو رفع الحجر عنه ، كما يجوز له الرجوع بالتعويض على الوصى أو القيم عما أصابه من أضرار ناشئة عن هذا التواطؤ .

ويلاحظ أخيرا أنه ترتفع سلطة الوصى والقيم عن الأعمال التى تكتمل لدى القاصر أو المحجور عليه أهلية القيام بها .

**( ج ) الإيجار الصادر ممن له حق الإدارة باعتباره نائبا اتفاقيا**

٤١ - وهو الإيجار الصادر عن الوكيل ، والوكالة إما أن تكون خاصة أو عامة ، فإذا كانت خاصة ، وهى التى يخصص فيها عمل قانونى معين للوكيل ، فلا تكون له صفة إلا فى مباشرة الأمور المحددة فى الوكالة ، وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى ( م ٧٠٢ / ٣ ) .

وتكون الوكالة خاصة فى كل عمل ليس من أعمال الإدارة ، وعلى وجه الخصوص فى البيع والرهن والصلح والإقرار والتحكيم والترافع أمام القضاء .

أما الوكالة العامة فلا تخول الوكيل سوى سلطة القيام بأعمال الإدارة ، وهو ما نصت عليه المادة ٧٠١ مدنى بقولها : " ( ١ ) الوكالة الواردة فى ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانونى الحاصل فيه التوكيل ، لا تخول الوكيل صفة إلا فى أعمال الإدارة . ( ٢ ) ويعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات ... " .

وعلى ذلك لا يجوز للوكيل العام - إعمالا لحكم المادة ٥٥٩ مدنى - أن يبرم الإيجار لمدة تزيد ثلاث على سنوات ، وإذا أبرم العقد لمدة أكثر من ثلاث انقصت المدة إلى ثلاث سنوات ، إلا إذا أقره الموكل .

ويلاحظ أن تجاوز الوكيل لحدود وكالته قد يترتب عليه اعتباره وكيلا ظاهرا عن الموكل ، ويسرى ما يقوم به من أعمال فى مواجهة هذا الأخير على أساس الوكالة الظاهرة إذا توافرت شروطها .

وما يسرى على الوكيل يسرى كذلك على مدير الشركة ومفتش الزراعة والحارس الاتفاقى ، فلا يجوز لأى منهم أن يؤجر لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا إذا أقر الموكل ذلك .

**٤٢ - رابعا : إيجار ملك الغير :**

هناك صورتان لإيجار ملك الغير ، الأولى أن يصدر الإيجار من غير الحائز ، والثانية أن يصدر من الحائز :

**٤٣ - الصورة العادية لإيجار ملك الغير ( الإيجار الصادر من غير الحائز ) :** نتناول بالدراسة فى خصوص الإيجار الصادر عن غير الحائز العديد من العلاقات الناشئة عنه ، وهى العلاقة بين طرفى العقد ، وعلاقة المؤجر بالمالك الحقيقى ، وعلاقة المستأجر بالمالك الحقيقى ، وأخيرا علاقة المستأجر بالغير .

**أ- العلاقة بين طرفى العقد :** يكون العقد صحيحا بين المؤجر والمستأجر ، فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، كما يلتزم المستأجر بالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار .

وإذا لم يكن المستأجر عالما وقت العقد بأن المؤجر غير مالك، أى كان حسن النية ، جاز له الرجوع عليه بالتعويض ، أما إذا كان سئ النية ، بأن كان عالما بعدم ملكية المؤجر للعين المؤجرة وقت العقد ، فلا يلتزم المؤجر بتعويضه إلا إذا كان المؤجر نفسه سئ النية .

**ب- علاقة المؤجر بالمالك الحقيقى :** للمالك الحقيقى أن يرجع على المؤجر بالتعويض إما على أساس المسئولية التقصيرية لصدور عمل غير مشروع من المؤجر أصابه بضرر تمثل فى حرمانه من الانتفاع بملكه ، وإما على أساس إثراء المؤجر بلا سبب على حسابه اى على حساب المالك الحقيقى .

**ج- علاقة المستأجر بالمالك الحقيقى :** لا يكون عقد الإيجار نافذا فى مواجهة المالك الحقيقى ، إذ لم يكن طرفا فيه ، ويستطيع إما أن يسترد العين المؤجرة من المستأجر ، أو أن يؤجرها لمستأجر آخر ، فيفضل هذا الأخير على المستأجر من غير المالك .

ولا تكون هناك علاقة مباشرة بين المالك الحقيقى والمستأجر سوى أنه يستطيع أن يحجز على الأجرة تحت يده ، أى تحت يد المستأجر .

وقد يقر المالك الحقيقى الإيجار ، فإذا أقره نفذ فى حقه ، ويترتب على ذلك أن يحل محل المؤجر فى حقوقه والتزاماته فى مواجهة المستأجر .

**د- علاقة المستأجر بالغير :** والغير هنا هو كل شخص غير المالك وغير المؤجر ، وهى ذات العلاقة التى تقوم لو أن المستأجر قد استأجر من المالك الحقيقى .

**٤٤ - الصورة الثانية ( الإيجار الصادر من الحائز ) :**

الحائز هو من يباشر على الشئ سلطات المالك باعتبار أنه مالك دون أن يكون كذلك . وقد يكون الحائز حسن النية ، وقد يكون سئ النية ، ويكون الإيجار الصادر عن الحائز نافذا فى حق المالك الحقيقى فى جميع الأحوال ، حماية للمستأجر حسن النية ، ونزولا على اعتبارات استقرار المعاملات .

## الفرع الثانى

## من له حق الاستئجار

٤٥ - **الأصل** : يستطيع كل شخص أن يستأجر مادام يستطيع أن يلتزم بدفع الأجرة ، وهو يكون كذلك متى توافرت له الأهلية اللازمة لذلك .

وقد يكون المستأجر هو مالك العين المؤجرة ، فيستطيع أن ينتفع بها كمستأجر ، مادام لا يستطيع الانتفاع بها كمالك ، ومن ثم يكون مستأجرا لملكه ، ويتصور ذلك فى الفروض الآتية :

( ١ ) مالك الرقبة يستأجر العين من مالك حق الانتفاع ، وينقضى الإيجار فى هذه الحالة بزوال حق الانتفاع لاتحاد الذمة .

( ٢ ) راهن العين رهن حيازة ، يستطيع أن يستأجرها ، وهى ملكه ، من الدائن المرتهن ، دون أن يؤثر الإيجار فى هذه الحالة على صحة الرهن .

( ٣ ) المؤجر يستأجر العين من المستأجر ، وذلك إذا كان فى حاجة إلى العين أثناء سريان العقد ، ولم يرد أو يستطع فسخ العقد ، فيستأجر العين مدة لينتفع بها ، وصورة ذلك مثلا أن يؤجر المالك منزلا فى أحد المصايف طوال شهور الصيف ، ثم يرغب بعد ذلك فى أن يقضى بعض هذه المدة فى المنزل فى الصيف ، فيستأجر هذه المدة من المستأجر . وفى هذه الحالة نكون بصدد عقدين ، يكون مالك العين مؤجرا فى عقد الإيجار الأول ، ومستأجرا من الباطن فى عقد الإيجار الثانى .

( ٤ ) الشريك إذا تقاسم مع شريكه العين الشائعة قسمة مهايأة ، حيث يجوز لأى منهما أن يستأجر من الآخر نصيبه المفرز ، نتيجة هذه القسمة ،

مع أنه مالك على الشيوع لهذا النصيب ، لأن قسمة المهايأة ليست قسمة نهائية [٦٥] .

٤٦ - **الاستثناءات :** خروجا على هذا الأصل فهناك بعض الأشخاص الذين يمتنع عليهم الاستئجار ، تطبيقا للمبدأ الذى تقره المادة ١٠٨ مدنى بقولها : " لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه ، سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر ، دون ترخيص من الأصيل . على أنه يجوز للأصيل فى هذه الحالة أن يجيز التعاقد . كل هذا مع مراعاة ما يخالفه ، مما يقضى به القانون أو قواعد التجارة " .

وعلى ذلك فالوكيل لا يجوز أن يستأجر لنفسه دون إذن سابق من الموكل أو إقرار لاحق منه . كما لا يجوز للوصى أو القيم أو وكيل الغائب - أو من ينوب عنهم - أن يكون مستأجرا لأموال المحجور ، ما لم يحصل على إذن من المحكمة ، وفى هذه الحالة يطلب تعيين وصى خاص يتعاقد معه فى ذلك ( م ٣١ / ب من قانون الولاية على المال ) [٦٦] .

أيضا لا يجوز لناظر الوقف أن يستأجره ولو بأجرة المثل ، وإن كان يجوز له أن يؤجره لأصوله وفروعه بشرط أن يكون ذلك بأجرة المثل ( م ٦٣٠ مدنى ) .

---

[٦٥] السنهورى ، بند ٥٧ ، ص ١٠٠ وما بعدها .

[٦٦] السنهورى ، بند ٥٦ ، ص ٩٧ وما بعدها .

## المبحث الثانى

## شروط صحة التراضى

يشترط لصحة التراضى فى عقد الإيجار – كأى عقد آخر – تـوافر الأهلية اللازمة للإيجار ، وسلامة الإرادة من العيوب . وهو ما نتناوله فـى مطلبين متتاليين .

### المطلب الأول

### الأهلية

**٤٧ – تمهيد :**

يجب لانعقاد الإيجار صحيحا أن تتوافر أهلية التأجير والاستئجار لدى كل من المؤجر والمستأجر . والعبرة فى توافر هذه الأهلية تكون بوقت انعقاد العقد ، ولذلك لا يؤثر ما ينتاب أهلية أحد المتعاقدين أثناء سريان العقد ، متى توافرت لديه الأهلية اللازمة للتعاقد وقت إبرام العقد .

ويلاحظ أنه يجب توافر هذه الأهلية عند تجديد العقد بعد انقضاء مدته الأولى ، حيث نكون بصدد عقد جديد ، سواء أكان التجديد صريحا أو ضمنيا . أما فى حالة الامتداد القانونى للعقد ( كقانون إيجـار الأمـاكن أو قـانون الإصلاح الزراعى ) أو فى حالة انعقاد العقد دون تحديد مدة أو لمـدة غيـر معينة ، فإن الإيجار يمتد لمدة أخرى هى المدة المعينة لدفع الأجـرة ، دون استلزام توافر الأهلية ، لأن الامتداد هنا يتم بنص القانون .

٤٨ – **أهلية المؤجر** : كما قدمنا فإن الإيجار بالنسبة للمؤجر يعد من أعمال الإدارة ، ولذلك يكون للشخص متى كان بالغا رشيدا غيـر محجـور

عليه أن يؤجر ماله ، ذلك أن له حق التصرف فى هذا المال ، فيكون له من باب أولى حق إدارته .

أما إذا كان عديم التمييز فإن جميع تصرفاته تقع باطلة بطلانا مطلقا ، ويلاحظ أنه إذا كان عديم التمييز مجنونا أو معتوها ، فإن عقد الإيجار الصادر عنه لا يقع باطلا إلا إذا كان صادرا بعد تسجيل قرار الحجر ، وبالتالى تكون تصرفاته الصادرة قبل ذلك صحيحة ، ما لم تكن حالة الجنون شائعة ، أو كان المستأجر على علم بها ، فتكون حينئذ باطلة بطلانا مطلقا .

أما بالنسبة للصبى غير المميز ، فالأصل ان التصرفات التى يبرمها – ومن فى حكمه كالسفيه وذو الغفلة – تكون قابلة للإبطال ، واستثناء من ذلك تكتمل له الأهلية فى بعض الأحوال التى يقررها القانون حيث يجيز له القانون القيام ببعض أعمال التصرف ، فيكون له من باب أولى القيام بأعمال الإدارة ، وذلك كالقاصر البالغ سن السادسة عشرة حيث يجوز ل التصرف فى كسب عمله ، كذلك القاصر البالغ الثامن عشرة وأذن له فى تسلم أمواله ، أو القاصر المأذون له بمباشرة التجارة متى بلغ الثامنة عشرة .

**٤٩ – أهلية المستأجر :** ثار خلاف فى الفقه حول مدى اعتبار الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف . فذهب رأى [٦٧] إلى أنه كالإيجار من أعمال الإدارة ، باعتبار أن المستأجر يدفع الأجرة عادة من ريع الأرض التى يستأجرها ، أو من دخله إن كان يستغل بنفسه العين المؤجرة .

---

[٦٧] سليمان مرقس ، بند ٩٢ ، ص ١٨٩ .

وذهب رأى آخر [٦٨] إلى ان الاستئجار من أعمال التصرف على أساس ان دفع الأجرة ينطوى على خروج المال من ذمة المستأجر .

والرأى الذى نميل إليه هو أن الاستئجار قد يكون عملا من أعمال التصرف وقد يكون عملا من أعمال الإدارة ، ويرجع ذلك إلى ظروف الاستئجار والقصد منه .

فإن كان المستأجر قد استأجر الشئ لإدارة شئونه المعتادة ، أو كان الاستئجار مجرد عمل تابع اقتضته ضرورات الإدارة ، فإن الاستئجار يكون فى الحالتين من أعمال الإدارة .

أما إذا كان المستأجر قد قصد الاستغلال بقصد المضاربة ، بأن كان عملا مستقلا غير تابع لغيره ، فإن الاستئجار يعد حينئذ من أعمال التصرف ، ويستلزم فى المستأجر أهلية التصرف [٦٩] .

## المطلب الثانى

## عيوب الإرادة

٥٠ - تكون إرادة أحد الطرفين فى عقد الإيجار - كأى عقد آخر - معيبة إذا شابها أى من عيوب الإرادة من غلط ( م ١٢٠ - ١٢٤ مدنى ) أو تدليس ( م ١٢٥ - ١٢٦ ) أو إكراه ( ١٢٧ - ١٢٨ ) أو استغلال ( ١٢٩ - ١٣٠ ) ، وذلك تطبيقا للقواعد العامة ، ويكون العقد قابلا للإبطال فى مثل هذه الأحوال .

---

[٦٨] عبد الناصر العطار ، بند ٣١ ، ص ٨٠ .

[٦٩] السنهورى ، بند ٨٧ ، ص ١٥٢ وما بعدها .

**٥١ - تطبيقات للغلط :**

يعد الغلط من أكثر هذه العيوب أهمية من الناحية العملية فى نطاق عقد الإيجار ، وله فى هذا الخصوص العديد من التطبيقات .

**( أ ) الغلط فى شخص المتعاقد الآخر سواء أكان مؤجرا أو مستأجرا :** والأصل أن هذا النوع من الغلط أنه لا يعد غلطا جوهريا ، ومن ثم لا يؤثر فى صحة العقد ، حيث يستوى لدى المؤجر أن يؤجر لشخص أو لآخر ، إلا إذا تبين خلاف ذلك . ولا يستثنى من ذلك سوى نوع معين من الإيجار هو المزارعة ، حيث تكون لشخصية المستأجر ( المزارع ) أهمية لدى المؤجر ، لأن المزارعة تقوم على فكرة المشاركة فى المحصول .

**( ب ) الغلط فى صفة المستأجر أو مهنته :** الأصل أن هذا الغلط لا يعيب الرضاء ، وبالتالى لا يؤثر على صحة العقد ، من ذلك أن يعتقد المؤجر أنه يؤجر إلى شخص متزوج فإذا به أعزب ، أو أنه يؤجر إلى موظف فإذا به يمتهن مهنة حرة . على أنه يكون الغلط فى الصفة أو المهنة جوهريا متى كان له اعتبار هام لدى المؤجر ، ويجوز له فى هذه الحالة أن يطلب إبطال العقد . والعبرة فى تقدير ذلك تكون بالنظر إلى ظروف التعاقد وملابساته التى تختلف من عقد لآخر .

**( ج ) الغلط فى صفة جوهرية من صفات العين المؤجرة :**
كمن يستأجر أرضا ليقيم عليها بناء ، معتقدا أنها داخلة فى كردون المبانى ، فإذا بها أرضا زراعية لا يجوز بنائها .

**٥٢ - ومن تطبيقات التدليس فى خصوص عقد الإيجار** أن تستأجر امرأة تحترف الأعمال المنافية للآداب منزلا ، دون أن يدرى المؤجر شيئا

عن حرفتها ، وتستعمل وسائل احتيالية للظهور على أنه حسنة السمعة لإيقاع المؤجر فى الغلط (٧٠) .

**٥٣ - الغبن والاستغلال فى عقد الإيجار :** لا يؤثر الغبن على صحة عقد الإيجار ، فإذا تفاوتت الأداءات المتقابلة للمتعاقدين تفاوتا ملحوظا لم يكن لذلك تأثير على صحة العقد . أما الاستغلال فإنه يجعل العقد قابلا للإبطال ، فإذا وقع الاختلال بين الأداءات المتقابلة للمتعاقدين نتيجة انتهاز أحدهما طيش بين أو هوى جامح لدى الآخر ، كان للمتعاقد المغبون طلب إبطال العقد ، إذا لم يكن ليقدم على التعاقد لولا هذا الاستغلال (٧١) .

---

(٧٠) السنهورى ، هامش رقم ( ١ ) ، ص ١٦٠ .

(٧١) السنهورى ، بند ١٠٠ ، ص ١٦٢ وما بعدها .

## الفصل الثانى

## محل عقد الإيجار

**٥٤ - تقسيم :**

وفقا لتعريف المادة ٥٥٨ مدنى لعقد الإيجار ، فإن محل هذا العقد هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الشئ المؤجر لقاء أجرة معلومة . وهذا يعنى أن محل الإيجار مزدوج إذ يتمثل للمؤجر في منفعة الشئ المؤجر ، ويتمثل للمستأجر فى الأجرة ، وهذه الأخيرة تقاس بالمدة .

وعلى ذلك فإن محل الإيجار يتركز فى ثلاثة عناصر هى الشئ المؤجر ( مبحث أول ) ، والمدة ( مبحث ثان ) ، والأجرة ( مبحث ثالث ) .

### المبحث الأول

### الشئ المؤجر

**٥٥ - تحديد المقصود بالشئ المؤجر :**

لا يقصد بالشئ المؤجر ، بالمعنى القانونى الدقيق ، الشئ ذاته ماديا أو معنويا ، بل الحق الذى يكون للمؤجر عليه ، وهذا الحق قد يكون حقا عينيا ، كحق الملكية أو حق الانتفاع ، وقد يكون حقا شخصيا ، كحق المستأجر الناشئ عن عقد الإيجار ، وقد يكون حقا معنويا أو ذهنيا ، كالحق فى الاسم التجارى أو العلامة التجارية [٧٢] .

---

[٧١] محمود عبد الرحمن محمد ، الوسيط فى شرح أحكام الإيجار ، الجزء الأول - الأحكام العامة ، ١٩٩٨ ، دار النهضة العربية ، بند ١٩٦ ، ص ١٦٥ .

ويجرى الفقه عادة على القول بأن محل عقد الإيجار هو الشئ أو العين ، وإذا جاز مسايرة هذا القول ، فإنه يتعين الإشارة إلى أن المقصود بذلك هو الحق الذى يكون على هذا الشئ أو تلك العين ، وأن هذا الحق قد يكون حق ملكية ، وقد يكون حقا ماليا آخر غير حق الملكية ، كما أن الشئ الذى يرد عليه هذا الحق ، قد يكون ماديا ، وقد يكون معنويا [٧٣] .

**٥٦ – تقسيم :**

سوف نتعرض لدراسة الشئ المؤجر من خلال مطلبين ، الأول نخصصه للحديث عن شروط الشئ المؤجر ، والثانى لأنواعه .

## المطلب الأول

## شروط الشئ المؤجر

**٥٧ – تطبيق القواعد العامة :**

يجب أن تتوافر فى الشئ المؤجر ذات الشروط التى تتطلبها القواعد العامة ، فيجب أولا أن يكون موجودا أو ممكن الوجود ، ويجب ثانيا أن يكون معينا أو قابلا للتعيين ، ويجب ثالثا أن يكون جائزا للتعامل فيه ، ويضاف إلى هذه الشروط شرط رابع تقتضيه طبيعة الإيجار ، وهو أن يكون الشئ المؤجر غير قابل للاستهلاك ، لأن المستأجر يلتزم برده عند انتهاء الإيجار . وسوف نعرض لهذه الشروط بإيجاز فيما يلى :

---

[٧٣] المرجع السابق ، ذات الموضع .

٥٨ - أولا : وجود الشئ المؤجر أو إمكانية وجوده مستقبلا :

يشترط فى الشئ المؤجر أن يكون موجودا وقت العقـد ، أو ممكـن الوجود فى المستقبل . فإذا أجر شخص منزلا على أنه موجود ، ولـم يكـن كذلك فعلا ، فإن العقد يكون باطلا لانعدام محله (٧٤) .

وينطبق ذات الحكم إذا كان المنزل قد وجد ، ولكنه هلك هلاكا كليـا قبل العقد . أما إذا كان الهلاك جزئيا بأن احترق جزء من المنزل مثلا فـإن الإيجار يبطل فى فى هذا الجزء فقط ، ويبقى صحيحا فى الجـزء البـاقى تطبيقا لنظرية البطلان الجزئى أو الانتقاص ، ما لم يتبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذى هلك ، فيبطل الإيجار كله ( م ١٤٣ مدنى ) .

ولا يشترط أن يكون الشئ المؤجر موجودا دائما وقت العقـد ، بـل يكفى أن يمكن وجوده مستقبلا ، كإيجار منزل قبل تمـام بنائـه ، علـى أن تضاف آثار الإيجار إلى وقت اكتمال البناء ، ويستثنى من ذلك عدم جـواز التعامل فى تركة إنسان وهو على قيد الحياة ، إذ يقع باطلا ، ولو تم برضاه ( م ١٣١ مدنى ) .

٥٩ - ثانيا : تعيين الشئ المؤجر أو قابليته للتعيين :

يشترط كذلك فى الشئ المؤجر أن يكون معينا أو قـابلا للتعيـين . فيجب أن يعين الشئ المؤجر تعيينا كافيا نافيا للجهالة ، وهو قد يعين بذاته ،

وقد يعين بنوعه . ومثال الشئ المؤجر المعين بذاته إيجار الأشـياء القيمية ، وهى التى تتصف بأوصاف خاصة تميزها عن غيرهـا ، كإيجـار

---

(٧٤) وقد قضى بأن " عقد الإيجار ، كسائر العقود ، يقع باطلا بطلانا مطلقا لانعدام محله ، علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما ، ومن ثم لا يترتب عليه أى أثر " نقض مدنى ٣٠ نوفمبر ١٩٨٣ مجموعة أحكام النقض ، س ٣٢ ، ص ٢١٧٩ .

المسكن ، حيث يجب تحديد اسم الحى واسم الشارع ورقم المنـــزل ، ورقـم المسكن داخل المنزل ، وكذلك الحال بالنسبة لإيجار الأرض الفضاء حيـث يجب تعيينها بذاتها ، ويكون ذلك بتحديد مساحتها ، وذكر حدودها ، وبيــان رقم القطعة واسم الحوض والبلدة .

أما تعيين الشئ المؤجر بنوعه فيكون بالنسبة للأشياء المثلية ، وهى التى تتشابه آحادها ، و يقوم بعضها مقام بعض عند الوفاء ، ويكون تعيينها ببيان جنسها أو نوعها أو مقدارها ، ومثال ذلك إيجار عدد معين من الكراسى من نوع معين .

ولا يلزم أن يكون الشئ المؤجر معينا فى جميع الأحوال ، إذ يكفــى أن يكون قابلا للتعيين . من ذلك تأجير سيارات تكفى لنقل تلاميذ مدرسة فى فترة معينة ، فتحديد عدد التلاميذ يكون يسمح بتحديد عدد الســيارات التــى تسمح بهذا النقل .

ويلاحظ أنه كما يجب تعيين الشئ المؤجر ، فإنه يجب كذلك تعيـين ملحقات هذا الشئ التى يلتزم المؤجر بتسليمها إلى المستأجر طبقا للمادة ٥٦٤ مدنى (٧٥) .

---

(٧٥) وقد قضى بأن " العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره فى العقد بشأنها ، وإنما تشمل أيضا ما يكون من ملحقاتها التى لا تكتمل منفعتها المقصودة إلا بها ، وإذا لم تحدد تلك الملحقات فى عقد الإيجار وجب الرجوع فى شأنها إلى طبيعة الأشياء واتباع العرف " . نقض مدنى ٣٠ نوفمبر ١٩٨١ ، طعن رقم ٣١٨ ، س ٤٣ ق .

**٦٠ - ثالثا : أن يكون الشئ المؤجر مما يجوز التعامل فيه :**

يشترط أيضا فى الشئ المؤجر أن يكون قابلا للتعامل فيه ، فإذا كان مما يخرج عن طبيعة التعامل بطبيعته أو بمقتضى القانون ، وقـع الإيجـار باطلا .

فالأشياء التى تخرج عن التعامل بطبيعتها لا يجوز أن تكون محـلا للإيجار ، وهى تلك الأشياء التى لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها كالشمس والهواء والبحر .

أما الأشياء التى تخرج عن التعامل بحكم القانون ، فهى التى لا يجيز القانون أن تكون محلا للحقوق المالية ( م ٨١ / ٢ مدنى ) ، ومثـال ذلـك الأموال العامة حيث لا يجوز التصرف فيها أو الحجـز عليهـا أو تملكهـا بالتقادم ( م ٨٧ / ٢ مدنى ) . وهو ما ينطبق كذلك على الإيجار ، لذا ينبغى الالتفات إلى أن ما تمنحه الدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة الأخرى من منفعة بعض الأموال ، كالانتفاع بشواطئ البحر بإقامة كبائن أو شـاليهات ، أو الانتفاع بأرصفة الطرق أو الميادين العامة بإقامة أكشاك أو مقاهى لا يعد إيجارا بالمعنى الصحيح ، وإنما هو مجرد ترخيص من جهة الإدارة (٧٦) .

---

( ٧٦ ) وقد قضى بأن " تصرف السلطة الإدارية فى الأملاك العامة لانتفاع الأفراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص ، والترخيص بطبيعته مؤقت غير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما - لداعى المصلحة العامة - الحق فى إلغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ، ثم هو - عدا ذلك - خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه . وإعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه ، كل أولئك أعمال إدارية بحكم القانون العام ، وصدور الترخيص مقابل رسم لا يمكن أن يخرجه عن طبيعته تلك ، ولا يجعله عقد إيجار عادى خاضع لأحكام القانون المدنى " نقض مدنى بتاريخ ٢٣ نوفمبر ١٩٤٤ ، فى الطعن رقم ١١٠ ، س ١٣ ق ، مجموعة أحكام النقض ، ج ١ ، ص ٩٧ .

٦١ - رابعا : عدم قابلية الشئ المؤجر للاستهلاك :

يشترط أخيرا فى الشئ المؤجر ألا يكون ما يهلك بالانتفاع ، ذلك أن المستأجر يلتزم برده بعينه إلى المؤجر فى نهاية مدة الإيجار . وعلى ذلك لا يجوز أن يؤجر شخص لآخر كمية من الحبوب أو الفاكهة أو النقود ، لأنهـا جميعا من الأشياء القابلة للاستهلاك ، ومن ثم يستحيل على المستأجر ردهـا بذاتها إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار ، ويكون العقد الذى يـرد علـى الانتفاع بها قرضا لا إيجارا .

## المطلب الثانى

## أنواع الشئ المؤجر

**تقسيم :**

متى توافرت فى الشئ المؤجر الشروط السابقة ، فإن الإيجار يصح أن يرد عليه ، سواء كان هذا الشئ ماديا أو معنويا .

**٦٢ - أولا : الأشياء المادية :**

قد تكون الأشياء المادية التى يرد عليها الإيجار عقارا أو منقولا .

والعقارات أيا كان نوعها يجوز تأجيرها ، وأهم هذه الأنـواع هـى المبانى والأراضى الزراعية ، وكذلك الأراضى الفضاء التى التـى تـؤجر كثيرا لإقامة معرض أو ملعب أو سيرك أو مستشفى متنقل . ومن العقارات التى تؤجر أيضا المناجم والمحاجر لاستخراج ما فى باطنها من معادن لقـاء أجرة دورية .

كما يرد الإيجار كذلك على المنقولات ، فيجوز تـأجير السـيارات والآلات والأجهـزة والطـائرات والآلات الموسـيقية والكتـب والملابـس الجاهزة .

**٦٣ – ثانيا : الحقوق العينية والشخصية :**

يجوز أن يرد الإيجار على جميع الحقوق العينية والشخصية المتعلقة بالأشياء المادية ، مادام الانتفاع بهذه الحقوق قابلا للتنازل عنه .

ومن أهم هذه الحقوق حق الملكية ، إذ يجوز للمالك أن يؤجر ملكـه كله أو بعضه ، فيمكن المستأجر من الانتفاع بالشئ كله أو فى حدود معينـة كالمرور فى الأرض أو نشر الإعلانات على الحوائط .

كما يجوز إيجار حق الانتفاع وحق الحكر . ولكن لا يجوز لمالـك حق السكنى أو حق الاستعمال أن يؤجر حقه لأنهما حقان لا يجوز النـزول عنهما . كما لا يجوز إيجار حق الارتفاق منفصلا عن العقار المرتفق ، لأن الارتفاق لا ينفصل عن العقار [٧٧] .

والحقوق الشخصية كالحقوق العينيـة يجـوز إيجارهـا ، والحـق الشخصى الذى يؤجر عادة هو حق المستأجر ، فيؤجر هذا الحق من الباطن ما لم يكن هناك نص أو اتفاق بخلاف ذلك .

**٦٤ – ثالثا : الأشياء المعنوية :**

يقصد بالأشياء المعنوية الأشياء غير المحسوسة ، وتستمد قيمتها من انطوائها على قدر من الابتكار ، كالاختراعات والمصنفات الأدبية والفنية ،

---

[٧٧] السنهورى ، بند ١١١ ، ص ١٨٢ .

أو من دلالتها على محل تجارى أو منتج معين ، كالاسم التجارى والعلامة التجارية ...

ويجوز إيجار الحقوق الواردة على تلك الأشياء سواء تمثلت فى الحق الأدبى للمؤلف ، حيث يجوز لصاحبه الحق فى استغلال مصنفه ماليا ، فيكون له أن يبيعه أو أن يؤجره ، وسواء تمثلت هذه الحقوق فى حقوق الملكية الصناعية أو التجارية ، كالحق فى الاسم التجارى ، والحق فى العلامة التجارية ، والحق فى براءات الاختراع والنماذج الصناعية .

## المبحث الثانى

## مدة الإيجار

### ٦٥ - المدة عنصر جوهرى فى الإيجار :

عقد الإيجار من عقود المدة ، ويقاس مدى المنفعة التى سيحصل عليها المستأجر بالمدة ، كما أن مقدار الأجرة التى يلتزم بدفعها يكون مقابل الانتفاع ، وهذا الأخير لا يستوفى إلا بمضى الزمان .

وقد أكدت المادة ٥٥٨ مدنى فى تعريفها للإيجار على ذلك بقولها أنه : " عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم " .

### ٦٦ - ضرورة توقيت الإيجار :

إذا كانت المدة عنصرا جوهريا فى عقد الإيجار ، فإن هذا يعنى بالضرورة أنه عقد مؤقت ، بحيث يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار .

ولذلك لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة مؤبدة أو غير محــدودة ، حيث يعتبر مثل هذا العقد باطلا بطلانا مطلقا . ويرجع ذلك إلى سببين :

( الأول ) تعارض تأبيد العقد مع النظام العام ، حيث يترتب عليــه الفصل الدائم بين ملكية الشئ المؤجر والانتفاع به ، حيث تظل الأولى دائما للمؤجر وتظل الثانية للمستأجر ، الأمر الذى يدفع كلا منهما إلى إهمال الشئ المؤجر وعدم الاعتناء به ، فضلا عما ينطوى عليه ذلك من خلق حالة ركود فى تداول الأموال .

( الثانى ) عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية على عاتق طرفيه ، والالتزام الشخصى بطبيعته لا يكون مؤبدا .

ويثور التساؤل فى هذا الخصوص عن الحد الأقصى لمدة الإيجــار التى يصح إبرامه فى حدودها .

لم يحدد المشرع حدا أقصى يعتبر الإيجار بعده فى حكــم المؤبــد ، وإنما ترك تحديد ذلك لتقدير قاضى الموضوع ، حسب ظروف كــل عقــد وملابساته ، وإن كان الرأى الراجح [٧٨] يرى أن الحد الأقصى لعقد الإيجار يجب ألا يزيد على ستين عاما قياسا على الحكر ، والذى نصت عليه المــادة ٩٩٩ بقولها : " لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنة ، فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنة " .

---

[٧٨] السنهورى ، السابق ، بند ١١٥ ، ص ١٩٢ .

### ٦٧ - حكم الإيجار المؤبد :

يكون الإيجار مؤبدا إذا أبرم لمدة تزيد على ستين سنة ، أو لمدة أقل من ذلك ، وقدر القاضي ، في ضوء ظروف التعاقد وملابساته ، أنه عقد مؤبد .

وقد اختلف الرأى فى حكم هذا العقد ، فذهب رأى [٧٩] ، استنادا إلى نظرية تحول العقد ( م ١٤٤ مدنى ) ، إلى أن الإيجار المؤبد يكون باطلا بطلانا مطلقا ، ولكنه يتحول إلى إيجار صحيح مؤقت تنقص فيه المدة إلى الحد الجائز ، متى تبين أن نية المتعاقدين قد اتجهت إلى إبرام هذا العقد الأخير .

ويؤخذ على هذا الرأى أن شروط تطبيق نظرية تحول العقد غير متوافرة فى هذه الحالة ، حيث يشترط لتطبيق هذه النظرية أن يكون هناك اختلاف فى الطبيعة بين العقد الباطل والعقد الصحيح الذى يتحول إليه التصرف ، فى حين أن عقد الإيجار المؤبد الباطل يتحول إلى عقد إيجار مؤقت صحيح ، دون أن تتغير طبيعته ، إذ لا تزال له ذات طبيعة العقد الباطل [٨٠] .

ويذهب الرأى الغالب [٨١] ، استنادا إلى نظرية إنقاص العقد ( م ١٤٣ ) ، إلى أن الإيجار المؤبد يعتبر باطلا ، فيما جاوز المدة الجائزة ،

---

( ٧٩ ) عبد الفتاح عبد الباقى ، عقد الإيجار ، الأحكام العامة ، ج ١ ، ص ١١١ وما بعدها .

( ٨٠ ) السنهورى ، السابق ، هامش رقم ( ١ ) ، ص ٢٠٠ .

( ٨١ ) سليمان مرقس ، بند ٧٨ ، ص ١٤٨ ، خميس خضر ، بند ٤٩٨ ، ص ٦٧٠ ، العطار ، بند ٣٩ ، ص ٩٨ .

وينقص إليها ، وهى ستين سنة ، أو المدة التى يعتبرها القاضى الحد الأقصى للإيجار (٨٢) .

**٦٨ – تعيين مدة الإيجار :**

الأصل أن يتم تحديد مدة الإيجار بواسطة المتعاقدين ، على أن يكون ذلك فى حدود التوقيت الجائزة ، فإذا سكت المتعاقدان عن هذا التحديد ، أو أبرم العقد لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات ما اتفقا عليه ، فإن القانون يتولى فى مثل هذه الأحوال تحديد مدة الإيجار .

**٦٩ – أولا : تعيين مدة الإيجار بإرادة المتعاقدين :**

ونتناول هنا حدود حرية المتعاقدين فى تعيين مدة الإيجار ، ثم نبين كيفية تحديد هذه المدة بواسطة المتعاقدين ، وأخيرا نعرض لحكم ترك إنهاء العقد لإادة أحد المتعاقدين .

**٧٠– حدود حرية المتعاقدين فى تعيين مدة الإيجار :**

**تقييد حرية المتعاقدين فى تعيين الحد الأقصى لمدة الإيجار :**

كما سبق أن بينا ، فإن المتعاقدين لا يجوز لهما الاتفاق على مدة للإيجار تجاوز ستين سنة قياسا على الحكر ، وإلا كان العقد باطلا فيما يجاوز ذلك .

---

(٨٢) ويرى أستاذنا السنهورى أن الاستناد إلى نظرية إنقاص العقد يجب ألا يكون استنادا مباشرا ، وإنما على سبيل الاستئناس فحسب ، ذلك أنها تفترض أن العقد من شقين أحدهما صحيح ولآخر باطل ، أو قابل للإبطال ، وهذا يسوق إلى تجزئة الإيجار المؤبد إلى شقين ، ما يقف عند حد التوقيت ، وما يزيد على هذا الحد ، وهى تجزئة غير ظاهرة الوضوح . راجع هامش رقم ( ١ ) ، ص ٢٠٠ .

**حرية المتعاقدين فى تعيين الحد الأدنى لمدة الإيجار :**

أما بالنسبة لتعيين الحد الأدنى لمدة الإيجار ، فليس هناك قيد على حرية المتعاقدين فى هذا الشأن ، فيجوز إبرام العقد لأى مدة مهما قلت ، ولا يستثنى من ذلك سوى القيد الذى كانت تورده المادة ٣٥ / ١ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بنصها على أنه " لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأراضى الزراعية عن ثلاث سنوات " . وكانت العلة من هذا القيد هو ضمان استقرار المستأجر فى الأرض التى يستأجرها ، حتى يتمكن من استغلالها بالصورة الملائمة . إلا أن هذا القيد قد ألغى بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

ووفقا لهذا القانون فإنه يجب التمييز فى هذا الخصوص بين العقود التى تكون سارية وقت العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، وبين العقود التى تبرم اعتبارا من تاريخ العمل به فى ٢٩ / ٦ / ١٩٩٢ .

فعقود إيجار الأراضى الزراعية سواء كانت بالنقد أو بالمزارعة ، السارية وقت العمل به فى ٢٩ / ٦ / ١٩٩٢ تنتهى بانتهاء السنة الزراعية ٩٦ / ١٩٩٧ [٨٣] ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك ، وعند انتهاء هذه المدة تسرى أحكام القانون المدنى على العلاقة الايجارية بأكملها إذا استمرت هذه العقود ، وبالتالى تصبح مدة الإيجار خاضعة لأحكام التقنين المدنى ( م ٣٣ مكررا " ز " المعدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ) .

أما بالنسبة لعقود إيجار الأراضى الزراعية ، سواء كانت بالنقد أو بالمزارعة ، التى تبرم اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة

---

(٨٣) تبدأ السنة الزراعية فى أكثر الحاصلات فى نوفمبر وتنتهى فى أكتوبر ، وقد تبدأ وتنتهى فى ميعاد آخر بالنسبة لبعض الحاصلات بحسب العرف الزراعى .

١٩٩٢ ، فإنها تخضع للأحكام الواردة بالتقنين المدنى ( م ٣ من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ) ، وبالتالى فإن تعيين مدة الإيجار يخضع لاتفاق المتعاقدين ، ومن ثم يجوز أن تقل مدة الإيجار عن سنة ، ولو كانت العين المؤجرة أرضا زراعية (٨٤) .

**٧١ - كيفية تعيين مدة الإيجار بواسطة المتعاقدين :**

**أ- تعيين المتعاقدين للمدة مباشرة :**

يعين المتعاقدان مدة الإيجار مباشرة ببيان مقدار المدة وتاريخ ابتدائها وتاريخ انتهائها . وقد يتفق المتعاقدان على مقدار المدة وتاريخ ابتدائها فقط ، وفى هذه الحالة تنتهى المدة بانقضاء القدر المتفق عليه اعتبارا من تاريخ الابتداء المتفق عليه .

ولا يشترط أن تكون مدة الإيجار متصلة ، بل يجوز أن تكون على فترات منفصلة ، كإيجار مسكن لقضاء فصل الصيف لمدة ثلاث مواسم متتالية ، دون أن يكون الإيجار ساريا فى غير فصل الصيف .

**ب- تعيين المتعاقدين للمدة ببيان أساس تعيينها :**

يتم تعيين المتعاقدين للمدة ببيان أساس تعيينها إذا اتفق بينهما على أن يكون الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر أو لمدة حياة شخص أجنبى . ويعتبر الإيجار فى مثل هذه الأحوال معين المدة ، على الرغم من أن تاريخ انتهاء هذه المدة غير محدد سلفا .

---

(٨٤) محمود عبد الرحمن ، السابق ، بند ٢٤٦ ، ص ٢١٨ وما بعدها .

وقد يتفق الطرفان على ترك تعيين مدة الإيجار لشخص أجنبى ، وفى هذه الحالة تكون مدة الإيجار هى التى يعينها هذا الشخص ، فإذا امتنع عن القيام بهذه المهمة أو مات قبل القيام بها ، اعتبر العقد غير معين المدة .

**٧٢ - حكم الإيجار فى حالة ترك انهائه لإرادة أحد الأطراف :**

ومثال هذه الحالة الاتفاق على استمرار العقد إلى المدة التى يريدها المؤجر أو المستأجر ، أو مادام هذا الأخير موفيا بالتزاماته ، أو عدم انتهاء العقد إلا بعد التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر .

وقد ثار الخلاف فى هذه الحالة حول ما إذا كان العقد هنا يعتبر معين المدة أم لا ، فذهب رأى (٨٥) إلى أن العقد يكون غير معين المدة فى هذه الحالة ، لأن جعل نهاية المدة منوطة بإرادة أحد الأطراف ، دون أى ضابط آخر ، يجعل المدة غير محددة بحد معين .

وذهب رأى آخر (٨٦) ، نؤيده ، إلى أن العقد يعتبر معين المدة فى هذه الحالة ، لأن المدة وإن لم تكن معينة إلا أنها قابلة للتعيين ، ويعتبر الإيجار هنا معلقا على شرط فاسخ ، هو أن يريد المؤجر أو المستأجر إنهاء العقد ، فينبه على الطرف الآخر بذلك فينتهى ، ولا يمنع من ذلك كون هذا الشرط إراديا محضا ، مادام الشرط فاسخا ، وذلك بخلاف الحال لو كان الشرط واقفا . ووفقا لهذا الرأى ينتهى الإيجار فى هذه الحالة بموت من علق إنهاء الإيجار على إرادته ، قبل أن ينبه على الآخر بإنهاء العقد ، ولا ينتقل الحق فى إنهاء الإيجار إلى ورثته لاعتبار شخصية المشترط فى الإنهاء . كما ينتهى الإيجار بانقضاء ستين سنة الحد الأقصى للمدة .

---

(٨٥) سليمان مرقس ، بند ٨٠ ، ص ١٥٣ .

(٨٦) السنهورى ، بند ١١٦ ، ص ١٩٥ .

**٧٣ - ثانيا : تعيين مدة الإيجار بنص القانون :**

ونعرض أولا لنص القانون ، ثم لحالات تعيين مدة العقد بحكم القانون :

**٧٤ - نص القانون - المادة ٥٦٣ مدنى :**

تنص المادة ٥٦٣ مدنى على أنه " إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الاخر بالإخلاء فى المواعيد الآتى بيانها :

( أ ) فى الأراضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقا للعرف .

( ب ) فى المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

( ج ) فى المساكن والغرف المؤثثة وفى أى شئ غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر ، فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير " .

**٧٥ - حالات تعيين المدة بحكم القانون :**

يتضح من هذا النص أن هناك حالات يتم فيها تحديد مـــدة الإيجـــار بحكم القانون ، وهى المدة المعينة لدفع الأجرة . هذه الحالات هى :

١ - إغفال أو سكوت المتعاقدين عن تحديد مدة العقد .

٢ - اتفاق المتعاقدين على مدة غير معينة . كأن يتفقا على أن تكون مدة العقد مدة معقولة أو مناسبة . ومن الأمثلة التى أوردها المشـــرع لـــذلك حالة التجديد الضمنى لعقد الإيجار ، إذ نص فى المادة ٥٥٩ / ١ على أنه " إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المـــؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ، ولكن لمـــدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكـــام المـــادة ٥٦٣ " . فوفقا لهذا النص يكون تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا دائما لمدة غير معينة .

٣ - تعذر إثبات مدة الإيجار المتفق عليها . ويحدث ذلك إذا اتفـــق الطرفان على مدة معينة ، ثم اختلفا على حدود هذه المدة ، ولـــم يـــتمكن أى منهما من إثبات المدة التى يدعيها ، فيكون الإيجار فى هذه الحالة أيضا غير معين المدة ، ويعقد - كالحالتين السابقتين - للفترة المعينة لدفع الأجرة .

**ولكن ما هو المقصود بالفترة المعينة لدفع الأجرة ؟**

يقصد بالفترة المعينة لدفع الأجرة المدة التى اتفق عليها المتعاقـــدان لدفع الأجرة إلى المؤجر ، كأن يتفقا على أن تدفع الأجرة كل يوم ، كما لـــو كان الشئ المؤجر سيارة ، أو كل شهر كما هو الحال فى أجـــرة المســـاكن والمحال . وقد افترض المشرع فى الأحوال السابقة أن المتعاقدين قصـــدا أن الإيجار يدوم على الأقل المدة التى تستحق فيها الأجرة مدة واحدة ، حيث لا

يتصور أن يقصدان مدة أقل من ذلك ، لأن المفروض أن الأجرة تدفع مـــرة واحدة على الأقل [٨٧] .

فإذا سكت المتعاقدان عن تحديد الأجرة كذلك ، وجب الرجــوع أولا إلى أجرة المثل ، لأن ذلك يبين ميعاد دفعها بحسب العرف ، ثم تحدد الأجرة بعد ذلك بميعاد دفع الأجرة . فإذا أجر شخص أرضا زراعيـــة لآخـــر دون تحديد لا للأجرة ولا للمدة ، فإن الأجرة تكون هى أجرة مثل هذه الأرض ، وتدفع أجرة المثل هذه كل سنة كما يقضى العـــرف عـــادة فـــى الأراضـــى الزراعية ، فتكون المدة هى سنة على الأقل ، ويجوز أن تمتد [٨٨] .

**٧٦ - ميعاد التنبيه بالإخلاء :**

نكتفى فى هذا المقام ببيان ميعاد التنبيه بالإخلاء ، دون أن نتطـــرق إلى أحكامه ، حيث ستكون محل تفصيل عند الحديث عن انتهـــاء الإيجـــار بانقضاء مدته .

**٧٧ - القاعدة العامة فى تحديد ميعاد التنبيه بالإخلاء :**

القاعدة العامة التى يقررها نص المادة ٥٦٣ فى خصـــوص تحديـــد ميعاد التنبيه بالإخلاء هى أن يتم التنبيه فى نصف الفترة المحددة لدفع الأجرة ، أيا كان الشئ المؤجر .

**٧٨ - الحد الأقصى لميعاد التنبيه بالإخلاء :** إلى جانـــب القاعـــدة العامة التى وضعها نص المادة ٥٦٣ ، عين الحد الأقصى لميعـــاد التنبيـــه بالإخلاء ، وهو يختلف باختلاف العين المؤجرة ، حيث ميـــز بـــين ثـــلاث طوائف منها .

---

[٨٧] السنهورى ، هامش رقم ( ١ ) ، ص ٢٠٦ .

[٨٨] المرجع السابق ، ذات الموضع .

**الطائفة الأولى – الأراضى الزراعية والأراضى البور :** لا يزيد ميعاد التنبيه بالإخلاء على ثلاثة أشهر مهما طالت الفترة المعينة لدفع الأجرة . مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقا للعرف ، حيث يستمر الإيجار نافذا حتى بعد انقضاء المدة ، إلى أن يمر الوقت الكافى لنضج المحصول ونقله ، ويشترط لاستفادة المستأجر من امتداد الإيجار لحين نضج المحصول ونقله ، أن يكون قد قام بزراعة الأرض وفقا لما يقضى به عرف الزراعة فى الجهة .

**الطائفة الثانية – الأماكن المبنية غير المؤثثة كالمنازل والحوانيت والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك :** الحد الأقصى لميعاد التنبيه بالإخلاء لهذه الطائفة هو شهران مهما طالت الفترة المعينة لدفع الأجرة .

**الطائفة الثالثة – المساكن والغرف المؤثثة وأى شئ غير ما تقدم :** ويدخل فى ذلك المنقولات بوجه عام ، والحقوق الشخصية والمعنوية ، والحد الأقصى لميعاد التنبيه بالإخلاء لهذه الطائفة هو شهر واحد مهما طالت الفترة المعينة لدفع الأجرة .

ويلاحظ أن تحديد مواعيد التنبيه بالإخلاء على الوجه المتقدم لا يعد من النظام العام ، ومن ثم يجوز الاتفاق على غير ذلك ، بإطالة هذه المدة أو تقصيرها [٨٩] .

وإذا كان الشئ المؤجر يشمل عدة أشياء أوجرت كمجموع واحد ، واختلف ميعاد التنبيه بالإخلاء بالنسبة إلى كل شئ منها ، كما لو كان الشئ المؤجر أرضا زراعية وبناء ومصنعا ، فميعاد التنبيه بالإخلاء هو الميعاد المقرر بالنسبة للشئ الذى يعد أساسيا من هذه الأشياء .

---

[٨٩] السنهورى ، بند ١٢٠ ، ص ٢٠٩ .

ولا يكون التنبيه بالإخلاء نافذا إلا إذا تم فى الميعاد ، فينتج أثره فى إنهاء العقد ، أما إذا تم بعد ذلك فلا يكون نافذا ولو كان سبب التأخير راجعا إلى قوة قاهرة .

**٧٩ – مدى نفاذ التنبيه الحاصل بعد ميعاده بالنسبة إلى مدة الإيجار التالية :**

يثور التساؤل فى حالة حصول التنبيه بعد ميعاده وأثر ذلك على مدة الإيجار التالية لمدته الأولى ، فإذا فرض أن الأجرة تدفع كل ثلاثة أشـــهر ، فى إيجار منزل ، لم يحدد الطرفان مدته ، وحصل التنبيـــه بـــالإخلاء بعـــد شهرين ، فإن هذا التنبيه لا ينتج أثره فى إنهاء العقد ، لأنه تم بعد ميعـــاده ، حيث كان يجب أن يتم بعد مضى نصف مدة الإيجار ( شـــهر ونصـــف ) ، وعلى ذلك يمتد الإيجار إلى ثلاثة أشهر تالية . فهل يكون للتنبيه الحاصـــل خلال الفترة الأولى أثر فى إنهاء الإيجار فى الفترة الثانية ، والحال أنه قـــد حصل قبل انقضائها بأكثر من نصف مدتها ( شهر ونصف ) ؟ .

اختلف الرأى بين من يقول بنفاذ التنبيه بالنسبة لهذه المـــدة ، ومـــن يقول ببطلان التنبيه ، وعدم نفاذه لا بالنسبة للمدة الأولى ، ولا بالنسبة للمدة الثانية . ونرى – مع البعض [٩٠] – أنه يجب التفرقة بين أن يكون التنبيـــه الحاصل بعد الميعاد قد صدر عن المؤجر أو عن المستأجر ، فإذا كان التنبيه قد صدر عن المؤجر فلا يكون له أثر لا بالنسبة للمدة الأولى ، ولا بالنســـبة للمدة الثانية المجددة ، حيث يلزم لإنهاء هذه الأخيرة حصول تنبيه آخر فـــى الميعاد . أما إذا كان التنبيه صادرا عن المستأجر ، فلا يكون له أثر بالنسبة

---

[٩٠] أبو السعود ، ص ٢٤٢ .

للمدة الأولى ، ولكنه ينتج أثره فى إنهاء الإيجار بالنسبة إلى المـــدة الثانيـــة المجددة .

## المبحث الثالث

## الأجرة

**٨٠ – تمهيد :**

الأجرة هى محل الالتزام الرئيسى للمستأجر ، فهو العوض أو المقابل المالى الذى يلتزم المستأجر بأدائه إلى المؤجر فى مقابـــل انتفاعـــه بـــالعين المؤجرة .

والأجرة ضرورية لا ينعقد الإيجار بدونها ، ويترتب على ذلـــك أن إبرام العقد دون الاتفاق على الأجرة يستتبع بطلانه لانعدام أحد أركانه .

والأجرة هى التى تميز الإيجار عن غيره ، فإذا مكن شخص آخـــر من الانتفاع بشئ بدون أن يلتزم الأخير بدفع أجرة ، فـــإن العقـــد لا يكـــون إيجارا ، بل عارية أو هبة حق الانتفاع بالشئ .

إلا أن ضرورة الأجرة لانعقاد الإيجار لا يمنع المؤجر من التنـــازل عن الأجرة بعد ذلك ، بإبراء المستأجر منها كلها أو بعضها ، دون أن يؤثر ذلك على بقاء العقد قائما .

ويجب أن تتوافر فى الأجرة ، كركن للإيجار ، عدة شروط ، كمـــا أنها قد تأخذ أكثر من صورة ( مطلب أول ) ، بالإضافة إلى أن تقديرها قـــد يتم إما بإرادة الطرفين ، أو بحكم القانون ( مطلب ثان ) .

## المطلب الأول

## شروط الأجرة وصورها

**٨١ – أولا : شروط الأجرة :**

هناك شروط يجب توافرها فى الأجرة ، وهى محض تطبيق للقواعد العامة ، كما يجب توافر شرط خاص هو كون الأجرة حقيقية وجدية .

**٨٢ – الشروط العامة الواجب توافرها فى الأجرة :** يلزم أن تتوافر فى الأجرة باعتبارها ركنا لا ينعقد العقد بدونه ، ذات شروط المحل وفقا للقواعد العامة ، وهى أن يكون موجودا أو ممكن الوجود ، وأن يكون معينا أو قابلا للتعيين ، وأن يكون مشروعا .

وعلى ذلك ، فإنه يلزم فى الأجرة أن تكون موجودة أو ممكنة الوجود ، وذلك حسب طبيعتها المتفق عليها ، فإذا كانت نقدية ، فإنها تكون دائما ممكنا الوفاء بها ، وإذا كانت عينية كإعطاء شئ معين بالذات ، أن يكون هذا الشئ موجودا وقت العقد ، أو ممكن الوجود فى المستقبل ، وإذا كانت عملا ، ألا يكون مستحيلا استحالة مطلقة .

كما يجب أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعيين حتى يصح الإيجار . وذلك بتعيين نوعها ومقدارها إذا كانت من النقود ، أو بتعيين جنس الشئ ونوعه ومقداره ودرجة جودته إن كان من المثليات .

كما يلزم أيضا فى الأجرة أن تكون مشروعة ، وذلك بألا تخالف النظام العام والآداب ، كأن تكون الأجرة كمية من المخدرات ، أو التستر على جريمة [٩١] .

---

[٩١] محمود عبد الرحمن ، السابق ، ص ١٩٢ .

**٨٣ - شرط خاص : وجوب أن تكون الأجرة حقيقية وجدية :**

**الأجرة التافهة :** الأجرة باعتبارها ركنا أساسيا فى الإيجار ، يجب أن تكون حقيقية وجدية وغير تافهة ، وهى تكون حقيقية إذا قصد المتعاقدان حقيقة إلزام المستأجر بدفعها ، فإذا ذكرا الأجرة دون أن تتجه إرادتهما إلى ذلك ، كانت صورية ومظهر كاذب قصد به إخفاء حقيقة العقد ، ويكون العقد فى حقيقته عارية استعمال مستترا فى صورة إيجار (٩٢) . فالأجرة يجب أن تكون فى ذاتها جدية وغير تافهة أو رمزية ، والأجرة التافهة هى التى لا يوجد تناسب بينها وبين قيمة منفعة الشئ المؤجر على الإطلاق ، أو التى تبلغ من الضآلة بالنسبة إلى منفغة الشئ حدا يتعذر معه اعتبارها أجرة جدية .

فالقاعدة أنه إذا ستر المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر صورى ، فالعقد النافذ بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقى ( م ٢٤٥ مدنى ) ، ولذلك إذا كان عنصر الأجرة تافها أو غير حقيقى فى العقد المستتر الحقيقى ، كان الإيجار باطلا لتخلف ركن من أركانه الأساسية ، وإن كان يصح أن يكون العقد عارية استعمال أو هبة حق الانتفاع فى صورة إيجار (٩٣) .

**الأجرة البخسة :** يختلف الحال فيما لو كانت الأجرة بخسة ، وليست تافهة ، والأجرة البخسة هى التى تقل عن أجرة مثل الشئ المؤجر بدرجة

---

(٩٢) السنهورى ، بند ١٢٨ ، ص ٢٢٠ .

(٩٣) فتحى عبد الرحيم عبد الله ، الوجيز فى العقود المدنية المسماة ، ١٩٩٥ ، مكتبة الجلاء الجديدة ، المنصورة ، ص ٣٥ .

تجاوز المألوف فى التعامل ، أو التى تنطوى على غبن فاحش بالنسبة للمؤجر . والأجرة البخسة لا تمنع من انعقاد العقد ، لأن الغبن الحاصل بها ، وهو عدم التعادل بين الأداءات المتقابلة للمتعاقدين لا يؤثر على صحة العقد ما لم يكن ناشئا عن استغلال أحد العاقدين طيش بين أو هوى جامح لدى المتعاقد الآخر ( م ١٢٩ مدنى ) .

ويستثنى من ذلك حالة واحدة هى إيجار الوقف ، فإذا كان فى هذا الإيجار غبن فاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجرة المثل ، وإلا فسخ العقد ( م ٦٣٢ / ٢ مدنى ) [٩٤] .

**٨٤ - ثانيا : صور الأجرة :**

الأصل فى الأجرة أن تكون نقودا ، ويجوز أن تكون أية تقدمة أخرى . وهى تختلف فى ذلك عن الثمن فى عقد البيع ، حيث يلزم فى الثمن أن يكون دائما من النقود . وقد نصت على ذلك صراحة المادة ٥٦١ مدنى بقولها : " يجوز أن تكون الأجرة نقودا ، كما يجوز أن تكون أى تقدمة أخرى " .

ويجوز أن تكون الأجرة نقدا فى جزء منها وعينية فى الجزء الآخر ، كإيجار قطعة أرض زراعية وجزء من المحصول . كما يجوز أن تجمع بين مبلغ نقدى وعمل يقدمه المستأجر للمؤجر ، كأن يقدم له مشورة قانونية .

---

[٩٤] محمود عبد الرحمن ، بند ٢٢١ ، ص ١٩٤ .

## المطلب الثانى

## تقدير الأجرة

### ٨٥ - نص القانون :

تنص المادة ٥٦٢ مدنى على أنه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجـرة ، وجـب اعتبار أجرة المثل " .

ويتضح من هذا النص أن تقدير الأجرة قد يتم إما بواسطة المتعاقدين ، أو بواسطة القانون .

### ٨٦ - أولا : تقدير الأجرة بواسطة المتعاقدين :

الأصل أن يتم تقدير الأجرة بواسطة المتعاقدين ، ويكون ذلك بتحديد مبلغ معين يدفع مبالغ متساوية كل مدة معينة . وقد لا يعين المتعاقدان الأجرة ، وإنما يحددان الأسس التى يقوم عليها تقـديرها . كمـا يمكـن أن يعهـد المتعاقدان لشخص ثالث بتحديد الأجرة ، وفى هذه الحالة الأخيرة يكون العقد معلقا على شرط واقف هو قيام هذا الشخص بتقدير الأجرة فعلا .

ويثور التساؤل عن حكم ترك تقدير الأجرة لأحـد المتعاقـدين دون الأخر . فإذا اتفق على ترك تقدير الأجرة للمستأجر وحده ، فلا خلاف على عدم جواز ذلك لسببين : ( الأول ) أن المستأجر مدين بالأجرة ، ولا يجـوز تعليق التزامه بالوفاء بها على محض إرادته ، لأن تعليق الالتزام على شرط إرادى محض للمدين يبطله وفقا للمادة ٢٦٧ مدنى ، ومن ثـم يبطـل عقـد الإيجار لبطلان التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة . ( الثانى ) أن مثـل هـذا

الاتفاق يضع المؤجر تحت رحمة المستأجر لتعارض مصالحهما [٩٥] . أما الاتفاق على ترك تقدير الأجرة للمؤجر ، فقد اختلف فيه الرأى ، فهناك من يذهب إلى جواز ذلك على أساس أن المؤجر دائن بالأجرة ، وتعليق الالتزام على محض إرادة الدائن لا يبطله ، والراجح عدم جواز ذلك لأنه يضع المستأجر تحت رحمة المؤجر ، فلا يكتمل رضاه بالأجرة التى يحددها له غالبا [٩٦] .

**٨٧ - ثانيا : تقدير الأجرة بحكم القانون :**

يتكفل القانون تحديد الأجرة فى العديد من الأحوال التى أوردها نص المادة ٥٦٢ وهى حالة سكوت المتعاقدين عن الاتفاق على الأجرة ، أو اتفاقهما على الأجرة ، ولكن تعذر على كل منهما إثبات ما تم الاتفاق عليه بينهما . ففى هاتين الحالتين لايكون الإيجار باطلا ، وإنما تقدر أجرة المثل .

والعبرة فى تقدير أجرة المثل بأجرة مثل العين المؤجرة وقت العقد ، فى الجهة التى توجد فيها تلك العين إن كانت عقارا ، أو فى الجهة التى يجب فيها تسليمها إن كانت منقولا [٩٧] .

---

(٩٥) سليمان مرقس ، بند ٨٤ ، ص ١٦١ ، العطار ، بند ٤٧ ، ص ١١١ .

(٩٦) سليمان مرقس ، ص ١٦١ ، العطار ، ص ١١١ .

(٩٧) سليمان مرقس ، ص ١٦٣ وما بعدها .

## الفصل الثالث

## نفاذ الإيجار وإثباته

**٨٨ - تقسيم :**

بعد أن عرضنا لدراسة أركان الإيجار ، فإنه يجدر بنا أن نتناول نفاذ العقد فى مواجهة الغير ( مبحث أول ) ، وكيفية إثباته ( مبحث ثان ) .

### المبحث الأول

### نفاذ الإيجار فى مواجهة الغير

**٨٩ - إثبات تاريخ الإيجار وتسجيله :**

يكفى لنفاذ عقد الإيجار بين عاقديه وخلفهم العام ودائنيهم العاديين ، أن يستوفى أركانه السابق عرضها ، دون أن يلزم إثبات تاريخ العقد أو تسجيله .

إلا أنه لا يكون نافذا فى مواجهة الغير إلا إذا تم إثبات تاريخه ، أو تم تسجيله إن كان محل الإيجار عقارا ، وزادت مدته على تسع سنوات .

#### المطلب الأول

#### إثبات تاريخ الإيجار حتى يسرى فى مواجهة الغير

**٩٠ - تمهيد :**

مراعاة لحقوق بعض الأشخاص من غير طرفى عقد الإيجار ، ممن قد يضارون من وجود العقد ، قرر المشرع عدم نفاذ الإيجار فى مواجهتهم إلا إذا كان له تاريخ ثابت سابق على كسب هؤلاء حقوقهم . وهو ما تقضى به القواعد العامة فى شأن أى ورقة عرفية ، إذ تنص المادة ١٥ من قانون

الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ المقابلة للمادة ٣٩٥ مدنى الملغاة على أن " الورقة العرفية لا تكون حجة على الغير فى تاريخها إلا منذ أن يكون لها تاريخ ثابت " (٩٨) .

**٩١ - المقصود بالغير فيما يتعلق بإثبات تاريخ الإيجار :**

يقصد بالغير فى هذا الخصوص كل شخص لم يكن ممثلا فى العقد ، وتعلق له حق خاص بمنفعة الشئ المؤجر ، من شأن الإيجار لو نفذ فى مواجهته أن يؤثر على هذا الحق (٩٩) .

**وبناء على ذلك :**

**٩٢ - لا يعد من الغير فلا يلزم إثبات تاريخ الإيجار لنفاذه فى مواجهته ، ويحتج فى مواجهته بالتاريخ العرفى :**

**( ١ ) طرفا عقد الإيجار ، المؤجر والمستأجر** : فإذا كان أحدهما قاصرا أو محجورا عليه ، وقام الطرفان بتأخير تاريخ العقد لإخفاء أن العقد قد صدر وقت القصر ، أو بتقديم تاريخه حتى لا ينكشف أن العقد قد صدر وقت الحجر ، فإن التاريخ المؤخر أو المقدم يكون حجة عليهما ، ما لم يثبت صاحب المصلحة منهما أن التاريخ غير صحيح .

---

( ٩٨ ) وفقا للفقرة الثانية من المادة ١٥ ، يثبت تاريخ الورقة العرفية بالطرق التالية : ( ١ ) قيد المحرر بالسجل المعد لذلك . ( ٢ ) إثبات مضمون المحرر العرفى فى ورقة أخرى ثابتة التاريخ . ( ٣ ) تأشير موظف عام مختص على المحرر . ( ٤ ) وفاة أحد ممن لهم على المحرر أثر معترف به . ( ٥ ) وقوع أى حادث آخر يكون قاطعا فى أن المحرر كتب قبل وقوعه .

( ٩٩ ) السنهورى ، بند ١٥٣ ، ص ٢٥٣ .

( ٢ ) **الخلف العام للمتعاقدين :** وهو الورثة والموصى لهم بحصة من التركة .

( ٣ ) **الدائن العادى قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية :** فيكون التاريخ العرفى السابق على حقه حجة عليه ، ويكون تصرف مدينه نافذا فى حقه ، ولا يكون له سوى الطعن فى هذا التصرف بالدعوى البولصية ، إذا أثبت تواطؤ مدينه مع المستأجر ، وكان الإيجار بأجرة بخسة .

( ٤ ) **الدائن المرتهن رهنا رسميا أو صاحب حق الاختصاص أو الامتياز قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية :** إذ قبل قيام أى من هؤلاء بتسجيل تنبيه نزع الملكية لا يعد من الغير ، ومن ثم يكون التاريخ العرفى للإيجار حجة عليه ، أما من وقت تسجيل التنبيه تلحق الثمار بالعقار ، فيتعلق حق الدائن بمنفعة العين ، ويصبح من الغير ، ولا يكون الإيجار نافذا فى حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ [١٠٠] .

**٩٣ - ويعد من الغير فلا يحتج فى مواجهته بالتاريخ العرفى ، ويلزم إثبات تاريخ الإيجار لينفذ فى مواجهته :**

( ١ ) **الخلف الخاص :** وهو من تلقى حقا يخوله الانتفاع بالعين المؤجرة ، ومثاله مشترى العين والموهوب له إياها والموصى له بها ، فكل من هؤلاء تعلق حقه بمنفعة العين المؤجرة ، وبالتالى لا يكون الإيجار الصادر من المالك نافذا إلا إذا كان ثابت التاريخ ، وسابقا على تاريخ تلقيهم حقوقهم .

وقد نصت على ذلك صراحة المادة ٦٠٤ من التقنين المدنى بقولها : " (١) إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا إلى شخص

---

(١٠٠) السنهورى ، بند ١٥٢ ، ص ٢٥١ وما بعدها .

آخر ، فلا يكون الإيجار نافذا فى حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية .

(٢) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكيـــة أن يتمســك بعقــد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه " .

( ٢ ) **الدائن المرتهن رهنا حيازيا :** فالإيجار لا يكون نافــذا فــى مواجهة الدائن المرتهن رهنا حيازيا ، لأنه من الغير ، إلا إذا كــان ثابــت التاريخ وسابقا على تاريخ الرهن الحيازى . وإن كان يجوز له أن يتمســك بعقد الإيجار ، ويلزم به المستأجر إلى نهاية مدته .

( ٣ ) **الدائن الحاجز ، سواء أكان دائنا عاديــا أو دائنــا مرتهنــا رسميا أو صاحب حق اختصاص أو امتياز :** فكل من هؤلاء يصبح من الغير من وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية ، حيث يترتب على ذلك إلحــاق الثمــار بالعقار ، ومن ثم تعلق حقوق هؤلاء بمنفعة العين المؤجرة .

وقد نصت المادة ٤٠٨ من قانون المرافعات فى هذا الخصوص على أنه " مع مراعاة القوانين الأخرى فى شأن إيجارات العقارات تنفـذ عقــود الإيجارات الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فى حق الحــاجزين والــدائنين المشار إليهم فى المادة ٤١٧ ( وهم جميع الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل التنبيه وجميع الدائنين الذين سجلوا تنبيهاتهم ) ومن حكم بإيقاع البيع عليه . أما عقود الإيجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه ، فلا تنفذ فى حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة " .

كما تنص المادة ١٠٤٥ مدنى بشأن الإيجار الصادر من الراهن رهنا رسميا على أن " (١) الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ فى حــق الــدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ، أما إذا لــم

يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه ، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة ، فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن اعتباره داخلا فى الإدارة الحسنة . (٢) وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات ، فلا يكون نافذا فى حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات ، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن " .

والمستفاد من هذه النصوص أنه يلزم التفرقة بين حالة الإيجار ثابت التاريخ والإيجار غير ثابت التاريخ أو ثابت التاريخ بعد تسجيل التنبيه .

ففى الحالة الأولى إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ، يكون الإيجار نافذا فى حق الدائن المرتهن إلى نهاية مدته ، مع مراعاة وجوب تسجيل الإيجار فى العقارات إذا كانت مدته تزيد على تسع سنوات ، إذ يجب أن يكون الإيجار مسجلا قبل قيد الرهن ( أو قبل تسجيل التنبيه فى حالة الدائن العادى ) .

أما فى الحالة الثانية حيث يكون الإيجار غير ثابت التاريخ ، أو كان ثابت التاريخ بعد تسجيل التنبيه فلا ينفذ فى حق الدائن ، ولكنه ينفذ استثناء فى الأحوال التى تنتفى فيها شبهة الغش ، وذلك عندما يعتبر الإيجار من أعمال الإدارة الحسنة ، أى إذا كان معقودا بأجرة المثل وللمدة المألوفة ( وهى مدة لا تزيد على سنة فى المبانى وثلاث سنوات فى الأراضى الزراعية ) ، وألا تكون الأجرة معجلة كلها أو بعضها .

### ٩٤ - اشتراط حسن نية الغير للتمسك بعدم نفاذ الإيجار غير ثابت التاريخ :

يلزم حتى يستطيع الغير أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار غير ثابت التاريخ فى مواجهته أن يكون حسن النية وقت العقد ، أى أن يكون غير عالم

بالإيجار السابق على نشوء حقه ، وإلا كان سئ النية ، وهو يكون كذلك إذا كان عالما بوجود عقد الإيجار وقت أن تلقى حقه ، ويمتنع عليه بالتالى التمسك بعدم نفاذ الإيجار فى مواجهته ، وذلك على أساس أن توافر العلم لدى الغير يعد دليلا قاطعا ، بالنسبة إليه ، على قيام الإيجار قبل اكتسابه حقه ، وهى الغاية التى قصد إليها المشرع من استلزام ثبوت تاريخ الإيجار . ويجوز إثبات هذا العلم بكافة طرق الإثبات بما فى ذلك البينة والقرائن (١٠١) .

**٩٥ - عدم سريان قاعدة ثبوت التاريخ على إيجار الأماكن :**

استثناء من وجوب إثبات تاريخ الإيجار للاحتجاج به فى مواجهة الغير ، فإن الإيجار الخاضع لقوانين إيجار الأماكن يكون نافذا فى مواجهة الغير ولو لم يكن ثابت التاريخ ، وهو ما نصت عليه المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بقولها : " استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى ، تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد ، ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية " .

ووفقا لهذا النص لا يجوز للمالك الجديد - وهو من الغير بالنسبة لعقد الإيجار - أن يطالب بإخراج المستأجر من العين المؤجرة ، ولو لم يكن الإيجار ذا تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية إليه .

---

(١٠١) السنهورى ، بند ١٥٤ ، ص ٢٥٧ ، سليمان مرقس ، بند ١٢١ ، ص ٢٥٠ .

## المطلب الثانى

## وجوب تسجيل الإيجار إذا زادت مدته على تسع سنوات

### ٩٦ - نص القانون :

تنص المادة ١١ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الصادر بتنظيم الشهر العقارى على أنه "يجب تسجيل الإيجارات والسندات التى ترد على منفعة العقار والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما إذا زادت مدتها على تسع سنوات ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذلك ، ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة فى حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات ، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالات" .

ويستفاد من هذا النص أن عقد الإيجار إذا كان واردا على عقار ، لمدة تزيد على تسع سنوات ، فإنه لا يكفى لنفاذه فى مواجهة الغير أن يكون ثابت التاريخ قبل تلقى الغير لحقه ، بل يجب أيضا أن يكون مسجلا .

كذلك المخالصات - فى إيجار العقارات - بأجرة أكثر من ثلاث سنوات مقدما والحوالة بها ، لا تكون نافذة إلا إذا كانت مسجلة ، فإن لم تكن مسجلة فإنها لا تسرى إلا لمدة ثلاث سنوات فقط . فإذا كانت بأجرة لا تزيد على ثلاث سنوات مقدما ، فإنه يكفى أن تكون ثابتة التاريخ ، فإن لم تكن ثابتة التاريخ ، فإنها تنفذ فى حق الغير لمدة سنة واحدة فقط [١٠٢] (م ٤٠٩ مرافعات) .

والحكمة من اشتراط تسجيل الإيجار فى العقارات إذا زادت مدته على تسع سنوات هو ما يغلب عملا من وقوع الإيجار لمدة طويلة فى

---

[١٠٢] السنهورى ، بند ١٥٥ ، ص ٢٥٩ .

العقارات دون المنقولات ، حيث يندر أن تزيد مدة إيجار المنقول على سنة واحدة ، ومن ثم لا تقوم حاجة لمثل هذا الحكم بالنسبة له .

**٩٧ - المقصود بالغير فيما يتعلق بتسجيل عقد الإيجار :**

يقصد بالغير فيما يتعلق بتسجيل عقد الإيجار كل من كسب حقا على العقار المؤجر من الحقوق واجبة الشهر ، قبل تسجيل عقد الإيجار .

**٩٨ - وعلى ذلك يعد من الغير ، ومن ثم لا ينفذ الإيجار فى مواجهته إلا إذا كان مسجلا :**

( ١ ) **أصحاب الحقوق العينية الأصلية :** كالمشترى والموهوب له والموصى له وصاحب حق الانتفاع وصاحب حق الارتفاق على العين المؤجرة ، وذلك بشرط أن يكونوا سجلوا عقودهم .

( ٢ ) **أصحاب الحقوق العينية التبعية :** كالدائن المرتهن رهنا رسميا أو رهنا حيازيا ، والدائن صاحب حق الاختصاص ، والدائن الممتاز ، فيعتبر هؤلاء من الغير من وقت قيد الرهن أو الاختصاص أو الامتياز .

( ٣ ) **أصحاب الحقوق الشخصية واجبة الشهر قانونا :** كمستأجر آخر لذات العقار تزيد مدة إيجاره على تسع سنوات ، وذلك من وقت تسجيل إيجاره ، والدائن العادى من وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية (١٠٣) .

**٩٩ - عدم اشتراط حسن نية الغير للتمسك بعدم تسجيل الإيجار :**

على عكس الغير فى ثبوت التاريخ الذى لا يستطيع أن يحتج بعدم ثبوت التاريخ إذا كان سئ النية ، أى يعلم بوجود الإيجار وقت تلقيه لحقه ،

---

(١٠٣) السنهورى ، بند ١٥٦ ، ص ٢٦٠ ، سليمان مرقس ، بند ١٢٢ ، ص ٢٥٢ وما بعدها .

فإنه لا يشترط فى الغير الذى يتمسك بعدم نفاذ الإيجار فى حقه لمدة تزيد على تسع سنوات لعدم تسجيله ، أن يكون حسن النية ، بمعنى ألا يكون عالما بحصول الإيجار وقت تسجيله لحقه [١٠٤] ، لأن علم الغير بالإيجار لا يقوم مقام تسجيله ، ولأن قانون الشهر العقارى يعول على التسجيل فى ذاته ، ويفضل المتصرف إليه الذى سجل عقده على من لم يسجل عقده ، ولو كان الأول عالما وقت التسجيل بسبق عقد الآخر [١٠٥] ، وهو ما يتفق مع الغرض من التسجيل باعتباره وسيلة من وسائل الشهر ، فحيث يشترط القانون وسيلة معينة للشهر فلا شئ يقوم مقامها [١٠٦] .

**١٠٠ - جزاء عدم تسجيل الإيجار :**

إذا كان الإيجار غير المسجل لا يكون نافذا فى مواجهة الغير إلا لمدة تسع سنوات فقط ( وهو الحد الأقصى للانتفاع الذى يثبت للمستأجر فى مواجهة الغير دون حاجة إلى تسجيل ) ، فإن التساؤل يثور عن الوقت الذى يبدأ منه احتساب هذه المدة ، فهل تحتسب من وقت إبرام عقد الإيجار ؟ أو من وقت بدء مدة الإيجار ؟ أو من وقت كسب الغير لحقه ؟ .

اختلفت الآراء فى هذا الخصوص [١٠٧] ، والذى نؤيده [١٠٨] هو احتساب مدة التسع سنوات من وقت بدء مدة الإيجار ، وذلك باعتبار أن عقد الإيجار غير المسجل يكون نافذا فى مواجهة المشترى بكل مدته باعتباره

---

[١٠٤] المرجع السابق ، ص ٢٦١ وما بعدها ، وراجع الإشارة إلى خلاف الفقهاء فى هذه المسألة فى هامش رقم ( ١ ) ص ٢٦٢ .

[١٠٥] محمود عبد الرحمن ، بند ٢٨١ ، ص ٢٥٧ .

[١٠٦] أبو السعود ، ص ٢٩٧ .

[١٠٧] راجع فى عرض هذا الخلاف تفصيلا : سليمان مرقس ، بند ١٢٣ ، ص ٢٥٧ وما بعدها .

[١٠٨] من هذا الرأى ، أستاذنا السنهورى ، بند ١٥٧ ، ص ٢٦٣ .

خلفا خاصا للبائع - بشرط ثبوت تاريخ الإيجار قبل تسجيل المشترى عقده - ، فإذا وضع المشرع قيدا على هذا النفاذ ، فإن هذا القيد يسرى على الإيجار منذ بدء مدته لا من تاريخ كسب الغير حقه .

## المبحث الثانى

## إثبات الإيجار

**١٠١ - تمهيد :**

متى توافرت أركان عقد الإيجار ، واستوفى شروط نفـــاذه ، أنـــتج آثاره بين عاقديه ، ونفذ فى مواجهة الغير ، إلا أن ذلك لا يكفى لإقامة الدليل على وجوده عند النزاع بين أطرافه ، ولذلك تبدو أهمية التعــرض لدراســة إثبات عقد الإيجار .

ويتعرض الفقه عادة فى هذا الشأن لدراسة إثبات الإيجار فى ظــل التقنين المدنى القديم ، لكثرة عقود الإيجار التى أبرمت فى ظله ( أى قبل ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ ) ، ولا تزال قائمة إلى الآن بسبب الامتداد القــانونى لعقــود إيجار الأماكن ، وإيجار الأراضى الزراعية ، ومن ثم فإن قواعد هذا التقنين هى التى تحكم إثبات تلك العقود تطبيقا للمادة ٩ من التقنين المدنى الحــالى التى تنص على أن " تسرى فى شأن الأدلة التــى تعــد مقــدما النصــوص المعمول بها فى الوقت الذى أعد فيه الدليل ، أو فى الوقت الذى كان ينبغــى فيه إعداده " .

وعلى ذلك فسوف نتناول إثبات الإيجار فى ظل التقنين المدنى القديم ( مطلب أول ) ، ثم فى ظل التقنين المدنى الحالى ( مطلب ثان ) .

## المطلب الأول

## إثبات الإيجار وفقا لأحكام التقنين المدنى القديم

### ١٠٢ - نص القانون - التمييز بين فرضين :

كانت المادة ٣٦٣ / ٤٤٦ مدنى قديم تنص على أن " عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لا يجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به ، أو بامتناعه عن اليمين ، إذا لم يبدأ فى تنفيذ العقد المذكور ، وأما إذا ابتدئ فى التنفيذ ، ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة ، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة ، وتعين المدة بحسب عرف البلد " .

والمستفاد من هذا النص هو أنه بخصوص عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة ، يجب التمييز بين فرضين ، الأول : هو ألا يكون قد بدأ فى تنفيذ العقد ، والثانى : أن يكون قد بدأ فى هذا التنفيذ .

### ١٠٣ - الفرض الأول : لم يبدأ بعد فى تنفيذ عقد الإيجار غير المكتوب ( استلزام الإثبات بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار أو يمين ) :

إذا أبرم عقد الإيجار بغير كتابة ، ولم يبدأ بعد فى تنفيذه ، وثار نزاع بين الخصمين على وجود العقد ، فإنه يجب على من يدعيه إثباته بالكتابة أو الإقرار أو اليمين ، ولا يقبل فى ذلك الإثبات بالبينة أو القرائن .

ويستوى فى الكتابة أن تكون رسمية أو عرفية ، فمن الجائز أن تكون مجرد مراسلات بين الطرفين . وإذا قدم أحدهما دليلا كتابيا لم يجز للآخر نقضه إلا بدليل كتابى كذلك ، ولذلك فقد قضى برفض إثبات الإيجار بالبينة ، حتى فى حالة وجود مبدأ ثبوت بالكتابة (١٠٩) .

---

(١٠٩) راجع : سليمان مرقس ، بند ١١٣ ، ص ٢٣٠ ، والأحكام المشار إليها لديه فى هامش رقم ( ١٣ ) .

فإذا لم يتوافر دليل كتابى لإثبات الإيجار ، الذى لم يبدأ فى تنفيذه بعد ، قام مقامه ، وفقا للنص المتقدم ، الإقرار واليمين .

وقد يكون الإقرار قضائيا ، حيث يجوز لمدعى الإيجـار أن يطلـب استجواب خصمه لكى ينتزع من بين أقواله إقرار بالإيجار . كما يمكـن أن يكون الإقرار غير قضائى ، بشرط حصوله كتابة ، وإلا لأمكـن الإثبـات بالبينة والقرائن بطريق غير مباشر ، ويجوز أن يكون هـذا الإقـرار فـى صورة إيصال مقدم من المالك إلى المستأجر باستلام مبلغ من حساب الأجرة المستحقة عليه عن مدة معينة (١١٠) .

أما بالنسبة لليمين ، فإذا لم يوجد سند كتابى أو إقرار ، جاز توجيـه اليمين الحاسمة من المدعى إلى المدعى عليه ، فإذا نكل عن الحلـف ثبـت الإيجار بنكوله عن اليمين ، وإن ردها على المدغى فحلف ، ثبت الإيجار فى هذه الحالة باليمين ، وإن لم يحلف – أى المدعى الذى ردت إليه اليمين – لم يثبت الإيجار (١١١) .

**١٠٤ – الفرض الثانى : عقد الإيجار بدأ تنفيذه ( النزاع فى الأجرة أو المدة أو غير ذلك من شروط العقد ) :**

يقصد بالبدء فى تنفيذ العقد كل عمل مادى أو قانونى يقوم به المؤجر أو المستأجر فى شأن تنفيذ العقد ، كانتقال المستأجر للإقامة بالعين المؤجرة ، أو تأجيره العين المؤجرة من الباطن .

---

(١١٠) مرقس ، ص ٢٣١ .

(١١١) السنهورى ، بند ١٣٧ ، ص ٢٣٦ .

ومتى بدأ تنفيذ الإيجار فإنه لا يتصور قيام نزاع بين أطرافه على وجوده إلا نادرا ، وإنما قد يقع النزاع الجدى فى مقدار الأجرة أو مدة الإيجار أو غير ذلك من شروط العقد .

فإن كان النزاع واقعا بشأن مقدار الأجرة ، فإنه يتم إثباتها من طريق المخالصة السابقة إن وجدت ، فإن لم يوجد ، ثبتت بتقدير أهل الخبرة مسترشدين بأجرة المثل ، ولا يجوز إثبات الأجرة بالبينة والقرائن .

وأما إن كان النزاع بشأن مدة الإيجار ، عينت المدة بحسب عرف البلد ، فإن لم يوجد عرف ثابت ، جاز الإثبات بكافة طرق الإثبات .

وأما إن كان النزاع بشأن شروط الإيجار الأخرى كمواعيد دفع الأجرة وتسليم العين المؤجرة أو التأمينات التى يقدمها المستأجر ، فيخضع الإثبات فى كل ذلك للقواعد العامة ، ومن ثم يجوز إثبات هذه الشروط بكافة طرق الإثبات بما فى ذلك البينة والقرائن .

## المطلب الثانى

## إثبات الإيجار وفقا لأحكام التقنين المدنى الحالى

### ١٠٥ - تطبيق القواعد العامة فى الإثبات :

لم يرد فى التقنين المدنى الحالى نص مقابل لنص المادة ٣٦٣ / ٤٤٦ من التقنين الملغى ، ومن ثم لم تعد هناك قواعد خاصة لإثبات عقد الإيجار ، كما كان عليه الحال فى ظل التقنين المدنى الملغى ، فيجوز إثبات عقد الإيجار بكافة طرق الإثبات بما فى ذلك البينة والقرائن ، بحسب قيمة الإيجار .

ويقصد بقيمة الإيجار جملة ما يستحق من أجرة عن مدة الإيجار بأكملها ، ولو كانت تدفع على أقساط دورية ( كل شهر مثلا ) . وإذا لم تحدد مدة للعقد ، أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات هذه المدة ، واعتبر الإيجار معقودا للفترة المعينة لدفع الأجرة ( م ٥٦٣ مدنى ) ، فإن قيمة الإيجار تقدر عن الفترة المعينة فقط لدفع الأجرة ، فإن كانت شهرا أو شهرين قدرت قيمة الإيجار عن هذه الفترة فحسب .

وبناء على ذلك لا يجوز إثبات عقد الإيجار بالبينة والقرائن إذا زادت قيمته ( بالمعنى المتقدم ) على خمسمائة جنيه، أو كان غير محدد القيمة ، ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضى بغير ذلك وفقا لنص المادة ٦٠ من قانون الإثبات من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ [١١٢] .

---

(١١٢) الجريدة الرسمية ، ع ١٩ مكرر ( أ ) بتاريخ ١٧ مايو ١٩٩٩ . وجدير بالإشارة أنه قد ارتفع نصاب الإثبات بشهادة الشهود من عشرة جنيهات فى القانون المدنى ( م ٤٠٠ / ١ مدننى الملغاة ) إلى عشرين جنيها فى قانون الإثبات ١٩٦٨ إلى مائة جنيه بمقتضى نص المادة السابعة من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ المعدلة للمادتين ٦٠ و ٦١

ويجوز الإثبات بشهادة الشهود والقرائن ، ولو جاوزت قيمة الإيجار خمسمائة جنيه إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة ( م ٦٢ إثبات ) ، أو إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي ، أو إذا فقد السند الكتابي بسبب أجنبي ( م ٦٣ إثبات ) .

ومن ناحية أخرى لا يجوز الإثبات بشهادة الشهود ولو لم تزد قيمة الإيجار على خمسمائة جنيه فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي أو إذا كان المطلوب هو الباقي أو هو جزء من حق لا يجوز إثباته إلا بالكتابة أو إذا طالب أحد الخصوم في الدعوى بما تزيد قيمته على خمسمائة جنيه ، ثم عدل عن طلبه إلى ما لا يزيد على هذه القيمة ( م ٦١ إثبات ) .

**١٠٦ - استثناءات :**

استثناء من القواعد العامة في الإثبات ، استلزم المشرع إثبات عقود إيجار الأراضي الزراعية وعقود إيجار الأماكن بالكتابة أيا كانت قيمة الإيجار .

( ١ ) **بالنسبة لإيجار الأراضي الزراعية** : يتعين التمييز بخصوص هذا النوع من الإيجار بين نوعين العقود :

أ - العقود التي أبرمت قبل ٢٩ يونيو ١٩٩٢ : ويسري بشأنها وجوب الإثبات بالكتابة ، سواء أبرم الإيجار نقدا أو مزارعة ( م ٣٦ من

---

=من قانون الإثبات ، وأخيرا بصدور القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩ ارتفع نصاب الإثبات بشهادة الشهود والقرائن إلى خمسمائة جنيه معدلا نص المادتين ٦٠ و ٦١ من قانون الإثبات . وفي هذا الخصوص تنص المادة ٦٠ / ١ على أنه " في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على خمسمائة جنيه ، أو كان غير محدد القيمة ، فلا تجوز شهادة الشهود في إثبات وجوده ، أو انقضائه ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك " .

قانون الإصــلاح الزراعــى ) ، وإلا ترتــب علــى مخالفــة ذلــك عــدم سماع الدعاوى الناشئة عنه أمام أية جهة قضائية أو إدارية ( م ٣٦ مكــررا ( أ ) ) .

ب - العقود التى أبرمت بعد ٢٩ يونيــو ١٩٩٢ : وهــذه تخضــع لأحكام القانون المدنى ، وللقواعد العامة فى الإثبات ، وفقا لأحكام القــانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ (١١٣) . ومن ثم فإن هذه العقود لا يسرى بشأنها القيد الوارد بالمادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعى ، والــذى يســتلزم إثبــات الإيجار بالكتابة .

( ٢ ) **بالنسبة لإيجار الأماكن** : يجب التمييز فى شأن هذا النوع من الإيجار بين مرحلتين ، الأولى قبل صدور القانون رقــم ٤ لســنة ١٩٩٦ ، والثانية بعد صدور هذا القانون .

أ - عقود الإيجار التى أبرمت قبل صدور القــانون رقــم ٤ لســنة ١٩٩٦ : كان إثبات الإيجار خاضعا لنص المادة ٢٤ من القانون رقــم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تقضى بأنه " اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القــانون تبرم عقود الإيجار كتابة ، ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقــارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة .... ويجوز للمستأجر إثبات واقعــة التــأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات " .

والمستفاد من هذا النص أنه يفرق فى اشتراط الكتابة لإثبات العقــد بين المؤجر والمستأجر ، حيث يلزم الأول بكتابة عقود إيجــار الأمــاكن ، اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وهــو ٩ ســبتمبر ١٩٧٧ ، أيا كانت قيمة هذه العقود ، بينما أعفى النص المستأجر - باعتباره

---

(١١٣) الجريدة الرسمية ، ع ٢٦ مكرر أ ، بتاريخ ٢٨ يونيو ١٩٩٢ .

الطرف الضعيف فى العقد - من هذا القيد ، فأجاز له إثبات الإيجار بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة ، أيا كانت قيمة الإيجار .

ب - عقود الإيجار التى تبرم بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فى ٣٠ يناير ١٩٩٦ : اعتبارا من هذا التاريخ ، فإن كل عقود الإيجار تخضع لأحكام القانون المدنى ، ومن ثم لم يعد واجبا إثباتها بالكتابة أيا كانت قيمتها ، على عكس الحال فى قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

# الباب الثانى

# آثار الإيجار

**١٠٧ – تمهيد وتقسيم :**

آثار الإيجار هى الالتزامات الناشئة عنه ، والتى تقع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر فى مواجهة الآخر .

ويلاحظ أن هذه الالتزامات ليست قواعد آمرة ، وإنما هى قواعد مكملة لإرادة المتعاقدين ، ومن ثم فهى لا تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق بينهما على ما يخالفها .

كما يلاحظ أن هذه الآثار تخضع للقانون الذى أبرم العقد فى ظله ، حتى ولو ألغى هذا القانون أو عدل فيما بعد ، ولذلك فإن عقود الإيجار التى أبرمت قبل ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ تظل خاضعة فى آثارها للتقنين المدنى القديم ، إذا كانت مدتها سارية حتى الآن ، أو كانت قد امتدت بحكم القانون أو باتفاق الطرفين .

وإلى جانب التزامات طرفى العقد ، فإنه تثور مسألة مدى جواز نزول المستأجر عن الإيجار ، وقيامه بالتأجير من الباطن .

وعلى ذلك فسوف نتناول هذا الباب من خلال ثلاثة فصول كما يلى :

الفصل الأول : التزامات المؤجر .

الفصل الثانى : التزامات المستأجر .

الفصل الثالث : جواز النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن .

## الفصل الأول

## التزامات المؤجر

**١٠٨ - تعداد وتقسيم :**

يلتزم المؤجر أساسا بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ومن ثم يقع عليه التزام بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر ، ولا يكون المؤجر قد وفى بهذا الالتزام على الوجه المقصود إلا إذا كانت العين في حالة تصلح معها لانتفاع المستأجر ، وأن تظل على هذه الحالة بما يتفق مع ما أعدت له من منفعة ، ومن ثم فإنه يلتزم بصيانة العين المؤجرة ، ولا يتحقق للمستأجر الانتفاع الكامل بالعين المؤجرة إلا إذا ضمن له المؤجر عدم التعرض ، وعدم وجود عيوب خفية بها .

وعلى ذلك ، فإن التزامات المؤجر تنحصر في أربعة التزامات ، نخصص لكل منها مبحثا مستقلا ، وهى الالتزام بتسليم العين المؤجرة ( مبحث أول ) ، والالتزام بصيانة العين المؤجرة ( مبحث ثان ) ، والالتزام بضمان التعرض للمستأجر ( مبحث ثالث ) ، والالتزام بضمان العيوب الخفية ( مبحث رابع ) .

## المبحث الأول

## التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

**١٠٩ - تقسيم :**

تقتضى دراسة التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة أن نتناوله من خلال ثلاثة مطالب كما يلى :

المطلب الأول : محل الالتزام بالتسليم .

المطلب الثانى : كيفية تنفيذ الالتزام بالتسليم .

المطلب الثالث : جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم .

### المطلب الأول

### محل الالتزام بالتسليم

**١١٠ - نص القانون :**

تنص المادة ٥٦٦ من التقنين المدنى على أن " يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها " .

يتضح من هذا النص أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر ، كما يلتزم كذلك بتسليم ملحقات هذه العين ، وذلك فى الأحوال التى لا يمكن الانتفاع فيها بالعين المؤجرة دون ملحقاتها . إذا فمحل التزام المؤجر بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها .

**١١١ - ( أولا ) العين المؤجرة :**

ونعرض هنا لكيفية تحديد العين المؤجرة ، وحكم ما يطرأ عليها من نقص أو زيادة ، وأخيرا لمدة تقادم الدعاوى الناشئة عن هذا النقص أو تلك الزيادة .

**١١٢ - تحديد مقدار العين المؤجرة :**

أحال المشرع فى نص المادة ٥٦٦ مدنى سالف الإشارة إلى أحكام البيع الواردة بالمواد ٤٣٢ - ٤٣٤ فى خصوص تحديد مقدار العين المؤجرة .

ولا يختلف تحديد العين المؤجرة وتعيين مقدارها عن العين المبيعة ، فما يسرى على الأخيرة من أحكام ، وهما المادتان ٤٣٣ و ٤٣٤ يسرى على الأولى .

وتنص المادة ٤٣٣ مدنى على أنه " (١) إذا عين فى العقد مقدار المبيع كان البائع مسئولا عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضى به العرف ما لم يتفق على غير ذلك ، على أنه لا يجوز للمشترى أن يطلب فسخ العقد لنقص فى المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد . (٢) أما إذا تبين أن القدر الذى يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر فى العقد ، وكان الثمن مقدرا بحساب الوحدة ، وجب على المشترى ، إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض ، أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد ، وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه " .

وتنص المادة ٤٣٤ مدنى على أنه " إذا وجد فى المبيع عجز أو زيادة ، فإن حق المشترى فى طلب إنقاص الثمن أو فى طلب فسخ العقد ،

وحق البائع فى طلب تكملة الثمن ، يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا " .

وعلى ذلك فإذا كانت العين المؤجرة تعينت بالنوع ، وجب أن تسلم عين من النوع نفسه وبالقدر وبدرجة الجودة وفقا لما اتفق عليه ، فإذا لم يتفق على درجة الجودة ، فيرجع إلى العرف ، فإن لم يوجد فيجب تسليم عين من صنف متوسط .

وأما إذا كانت العين المؤجرة قد تعينت بالذات ، فيجب أن يتم تسليمها بالذات ، ولا يجوز أن يجبر المستأجر على تسلم عينا أخرى ولو كانت أفضل منها ، كما لا يجوز للمستأجر أن يضع يده على عين أخرى مملوكة للمؤجر أو فى حيازته ، كل ذلك ما لم يوجد اتفاق مخالف .

**١١٣ - حكم نقص العين المؤجرة :**

إذا اتفق فى العقد على مقدار العين المؤجرة ، وطرأ عليها نقص أو عجز عند تسليمها ، وكان مما يقضى العرف بالتسامح فيه ، فيرجع إلى اتفاق الطرفين ، فإن لم يوجد فإلى العرف السائد . أما إذا كان النقص مما لا يمكن التسامح فيه عرفا ، كان المؤجر مسئولا عن هذا النقص ، وهو ما نصت عليه صراحة المادة ٤٣٣ مدنى بقولها : " إذا عين فى العقد مقدار المبيع كان البائع مسئولا عن نقص هذا القدر " . وفى هذه الحالة يكون المستأجر بالخيار بين طلب إنقاص الأجرة أو طلب فسخ العقد ، على أنه لا يجوز له طلب الفسخ إلا إذا كان النقص فى العين المؤجرة جسيما ، بحيث لو أنه كان يعلمه لما أتم العقد .

**١١٤ - حكم زيادة العين المؤجرة :**

إذا طرأت على العين المؤجرة زيادة عما تم الاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، وكانت الزيادة يسيرة ، فيرجع إلى اتفاق الطرفين ، فإن لم يوجد وجب الرجوع إلى العرف .

أما إذا كانت الزيادة مما لا يتسامح فيه عرفا ، فيجب التفرقة بين الأجرة المقدرة جملة ( كإيجار عشرة أفدنة بألف جنيه عنها جميعا ) ، والأجرة المقدرة بالوحدة ( كإيجار عشرة أفدنة بمائة جنيه للفدان ) .

فإن كانت الأجرة مقدرة جملة عن كل العين ، يبقى المستأجر منتفعا بالعين كلها دون زيادة فى الأجرة .

وإن كانت الأجرة مقدرة بحسب الوحدة ، وجب التمييز بين فرضين : الأول أن تكون العين المؤجرة قابلة للتبعيض ، وفى هذا الفرض لا يأخذ المستأجر إلا القدر المتفق عليه ، ويسترد المؤجر القدر الزائد ، والثانى أن تكون العين المؤجرة غير قابلة للتبعيض ، فيكون للمؤجر طلب تكملة الأجرة ، ويلتزم المستأجر بزيادة الأجرة بنسبة الزيادة فى مقدار العين المؤجرة ، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة ، فيجوز له فى هذه الحالة طلب فسخ العقد لأنه لو كان علم بها لما أتم العقد .

**١١٥ - تقادم الدعاوى الناشئة عن نقص أو زيادة العين المؤجرة بانقضاء سنة من وقت التسليم الفعلى :**

تنشأ عن نقص أو زيادة العين المؤجرة ثلاث دعاوى هى دعوى إنقاص الأجرة من جانب المستأجر ( فى حالة نقص العين المؤجرة ) ، ودعوى فسخ الإيجار من جانب المستأجر أيضا ( فى حالة النقص الجسيم أو الزيادة الجسيمة وعدم قابلية العين للتبعيض وكانت الأجرة محتسبة بالوحدة )

، ودعوى تكملة الأجرة من جانب المؤجر ( فى حالة الزيادة الجسيمة وعدم قابلية العين للتبعيض وكانت الأجرة محتسبة بالوحدة ) . وقد وضع المشرع مدة قصيرة تنقضى فيها هذه الدعاوى الثلاث ، وهى مدة سنة من وقت تسليم الشئ المؤجر تسليما فعليا . ومدة السنة مدة تقادم لا مدة سقوط ، لكنها لا تقف ولو لم يكن للدائن نائب يمثله قانونا ( م ٣٨٢ / ٢ مدنى ) ، إلا أنها قابلة للانقطاع .

**١١٦ - ( ثانيا ) ملحقات العين المؤجرة :**

ونبين هنا المقصود بهذه الملحقات ، مع بيان ما يعد أمثلة لها :

**١١٧ - تحديد المقصود بملحقات العين المؤجرة :**

كما قدمنا فإن المادة ٥٦٦ مدنى أحالت فيما يتعلق بتحديد ملحقات العين المؤجرة على الأحكام التى تسرى بشأن البيع ، وقد نصت المادة ٤٣٢ بخصوص تحديد ملحقات الشئ المبيع على أن " يشمل التسليم ملحقات الشئ المبيع ، وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا الشئ ، وذلك طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين " .

ووفقا لهذا النص فإن ما يعد من ملحقات العين المؤجرة ، ويلزم ، من ثم ، تسليمه معها ، كل ما يكون تابعا للعين ، ومعدا بصفة دائمة لاستعمالها والانتفاع بها .

ولا يعد من ملحقات الشئ أجزاؤه لأنها من أصله ، ولا نماؤه لأنه داخل فى أصله وحادث بعد العقد ، ولا منتجاته لأنها متولدة منه بصفة عارضة لا بصفة دورية ، ولا ثمراته لأنها متولدة عنه بصفة دورية . فالملحقات إذا هى ما يتبع الأصل ويعد بصفة دائمة لخدمته [١١٤] .

---

(١١٤) السنهورى ، بند ١٧٠ ، ص ٢٨٧ وما بعدها .

ويختلف تحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة باختلاف الظروف ، وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع ، يستهدى فيه بما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة وبالغرض المقصود منها وبطبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، ولا يخضع تقدير قاضى الموضوع فى هذا الشأن لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا [١١٥] .

**١١٨ - أمثلة ما يعد من ملحقات العين المؤجرة :**

من أمثلة ما يعد من ملحقات العين المؤجرة مفاتيح المنزل وحوشه وحديقته وسلالمه ، والجراج الملحق به وغرفة الخدم . ولمستأجر شقة فى منزل أن ينتفع مع بقية السكان بمرافق المنزل المشتركة ، كالمدخل العمومى والسلم والمصعد والسطح .

كما يعد من ملحقات العين المؤجرة بالنسبة لمستأجر المصنع الآلات اللازمة لتشغيله ، والمبانى والمخازن والأراضى المحيطة به . كما قد يعد الاسم التجارى والانتفاع بالعملاء من الملحقات بالنسبة لمستأجر المتجر أو المصنع لتصريف بضائع المتجر أو منتجات المصنع ، وإن كان الراجح أنها من أصل العين المؤجرة وليس من ملحقاتها [١١٦] .

وإذا كان الشئ المؤجر أرضا زراعية ، فيعتبر من ملحقاتها السواقى والمصارف وحظائر المواشى ومخازن الغلال ، ولا تعد المواشى أو الآلات الزراعية الموجودة فى الأرض الزراعية المؤجرة من ملحقاتها إلا إذا اتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر ، أو كان الإيجار بطريق المزارعة وكانت

---

[١١٥] السنهورى ، ص ٢٨٩ .

[١١٦] السنهورى ، ص ٢٩٣ .

تلك المواشى والآلات مملوكة للمؤجر ، وهو ما نصت عليه المادة ٦٢٢ مدنى بقولها : " الإيجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر " .

## المطلب الثانى

## كيفية تنفيذ الالتزام بالتسليم

### ١١٩ - التزام المؤجر بالتسليم التزام إيجابى :

جعل التقنين المدنى الحالى من الالتزام بتسليم العين المؤجرة التزاما إيجابيا على عاتق المؤجر ، خلافا لما كان عليه الحال فى ظل التقنين المدنى القديم ، فقد نصت المادة ٥٦٤ من التقنين المدنى الحالى على أن " يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين " .

ووفقا لهذا النص فإن المؤجر لا يلتزم فقط بتسليم العين وملحقاتها بالحالة التى تكون عليها وقت العقد ، أو عند بدء الانتفاع إذا كانت على حالة معينة ، وإنما يلتزم ، فضلا عن ذلك بأن يسلمها فى حالة صالحة لأداء الغرض من استئجارها ، بما يعنى أنه يلتزم بإجراء ما تحتاجه العين من ترميمات أو إصلاحات قبل تسليمها حتى تفى بالغرض المقصود منها . فالمنزل المؤجر للسكنى يجب أن يسلم صالح الأبواب والنوافذ ، نظيف الحوائط ، كامل المفاتيح ، سليم أسلاك الكهرباء والأجهزة الأخرى . والأرض الزراعية يجب أن تسلم فى حالة تصلح معها للزراعة ، وإذا اتفق على محصول معين وجب أن تكون الأرض صالحة لزراعة هذا المحصول بالذات (١١٧) .

---

(١١٧) السنهورى ، بند ١٧٨ ، ص ٣٠٣ .

أما فى ظل التقنين المدنى القديم فقد كانت المادة ٣٦٩ / ٤٥٢ تنص على أن " يسلم الشئ المؤجر بالحالة التى يكون عليها فى الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر به ما لم يحدث به خلل بعد عقد الإيجار بفعل المؤجر أو من قام مقامه " .

ويتضح من هذا النص أن التزام المؤجر ، فى ظل التقنين المدنى القديم ، كان التزاما سلبيا ، يقتصر على مجرد تسليم الشئ المؤجر بالحالة التى يكون عليها وقت بدء انتفاع المستأجر بالشئ المؤجر أيا كانت هذه الحالة ، دون أن يكون ملتزما بإجراء أية إصلاحات يحتاج إليها الشئ المؤجر عند بدء الانتفاع ، سواء كانت بسيطة أو ضرورية (١١٨) .

**١٢٠ - جواز الاتفاق على تشديد أو تخفيف أو الإعفاء من التزام المؤجر :**

إذا كان المؤجر يلتزم ، فى التقنين المدنى الحالى بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين ، إلا أنه يجوز الاتفاق مع المستأجر على خلاف ذلك ، إذ لا يتعلق هذا الالتزام بالنظام العام ، سواء تم الاتفاق على التشديد من هذا الالتزام أو التخفيف منه أو حتى الإعفاء منه ، ومثال تشديد الالتزام الاتفاق على أن يقوم المؤجر بأعمال تعد من الكماليات ، كأعمال الزينة والزخرفة ، كأن يستبدل المؤجر أرضية المكان بنوع معين من السيراميك أو الخشب ، أو وضع ستائر معدنية على النوافذ ، ومثال تخفيف هذا الالتزام الاتفاق على أن يقتصر المؤجر على عمل بعض الإصلاحات اللازمة للانتفاع بالعين ، ومثال الإعفاء من هذا الالتزام الاتفاق

---

(١١٨) السنهورى ، بند ١٧٣ ، ص ٢٩٨ .

على أن يقوم المستأجر بجميع الأعمال اللازمة لتهيئة العين للانتفاع على نفقته الخاصة .

ويستوى فى الاتفاق على تعديل إلتزام المؤجر أن يكون صراحة أو ضمنا طبقا للقواعد العامة . ومثال الاتفاق الصريح أن ينص فى عقد الإيجار على أن المستأجر يقبل العين بالحالة التى هى عليها وقت العقد ، وهو ما يفيد أن المؤجر يعفى من أية إصلاحات يستلزمها الانتفاع بالعين . ومثال الاتفاق الضمنى أن يتسلم المستأجر العين فى حالة غير صالحة للانتفاع المقصود منها ، ويقيم بها مدة طويلة دون أن يتضرر من ذلك ، ودون أن يطالب المؤجر بإصلاحها (١١٩) .

**١٢١ - نوعا التسليم :**

تنص المادة ٤٣٥ - المحال إليها - على أن " (١) يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد أعلمه بذلك ، ويحصل هذه التسليم على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشئ المبيع . (٢) ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع فى حيازة المشترى من قبل ، أو كان البائع قد استبقى المبيع فى حيازته بعد البيع لسبب آخر غير الملكية " .

ويستفاد من هذا النص أن تسليم العين المؤجرة ينقسم إلى نوعينهما التسليم الفعلى ، والتسليم الحكمى .

( ١ ) **التسليم الفعلى :** يقصد بالتسليم الفعلى وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ، بحيث يتمكن هذا من حيازتها والانتفاع بها دون

---

(١١٩) محمود عبد الرحمن ، بند ٢١٨ ، ص ٣٠١ وما بعدها .

عائق ، ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا ، ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك (م ٤٣٥ / ١ مدنى ) .

فالتسليم الفعلى يجب أن يتوافر فيه عنصران : ( الأول ) وضع العين المؤجرة تحت تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من الانتفاع بها على الوجه المقصود من الإيجار ، دون أن يكون هناك حائل دون ذلك . ( الثانى ) إخطار المؤجر المستأجر بوضع العين تحت تصرفه ، ولا يشترط فى هذا الإخطار شكل معين ، فيمكن أن يكون بإنذار رسمى ، أو بخطاب مسجل أو غير مسجل ، كما يمكن أن يكون شفويا . ويقع على المؤجر عبء إثبات حصول الإخطار ، ويجوز له أن يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات ، لأن الإخطار واقعة مادية .

ومن أمثلة التسليم الفعلى ، إذا كانت العين المؤجرة منزلا ، إعطاء مفاتيحه للمستأجر ، وذلك بعد إخلاء المنزل وإخراج ما للمؤجر أو للمستأجر السابق من أثاث وأمتعة . وإذا كانت العين المؤجرة منقولا كان تسليمه للمستأجر عادة بمناولته أياه يدا بيد . وإذا كانت العين المؤجرة حقا مجردا كحق المرور ، فإنها توضع تحت تصرف المستأجر بتسليم سند الحق إن كان له سند ، أو بالترخيص له فى استعمال هذا الحق مع تمكينه من ذلك بإزالة ما قد يحول بينه وبين المرور [١٣٠] .

( ٢ ) **التسليم الحكمى أو المعنوى** : ويتم هذا التسليم بمجرد تراضى الطرفين دون أن يكون له مظهر مادى خارجى ( م ٤٣٥ / ٢ مدنى ) ، وذلك إذا كان الشئ المؤجر فى حيازة المستأجر قبل الإيجار ، بأية صفة أو سبب ، فتعتبر هذه الحيازة تسليما بمجرد تغيير النية .

---

[١٣٠] السنهورى ، بند ١٨٤ ، ص ٢١١ وما بعدها .

ومثال التسليم الحكمى أن يستأجر العين من كان يحوزها بصفته وكيلا فى إدارتها أو مودعا لديه ، أو مستعيرا لها ، فإن استمرار حيازته مع تغيير النية يعتبر تسليما حكميا ، فتعتبر العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر بمجرد تراضى الطرفين على العين المؤجرة (١٢١) .

**١٢٢ - زمان ومكان ونفقات التسليم :**

لم يخص المشرع عقد الإيجار بقواعد خاصة بشأن زمان ومكان تسليم العين المؤجرة ، وإنما تطبق نصوص عامة فى هذا الخصوص . إذ تنص المادة ٣٤٦ / ١ مدنى على أنه " يجب أن يتم الوفاء فورا بمجرد ترتب الالتزام نهائيا فى ذمة المدين ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك " .

كما تنص المادة ٣٤٧ مدنى على أنه " (١) إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات وجب تسليمه فى المكان الذى كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك . (٢) أما فى الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء فى المكان الذى يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقا بهذه الأعمال " .

فبالنسبة لزمان التسليم ، ووفقا لنص المادة ٣٤٦ مدنى ، فإنه يجب أن يتم فى الوقت الذى يعينه المتعاقدان صراحة أو ضمنا فى العقد ، فإذا لم يوجد يرجع إلى العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف وجب أن يتم التسليم بمجرد انعقاد الإيجار .

وإذا تأخر التسليم فلا تستحق الأجرة ، لعدم حصول انتفاع المستأجر بالعين ، لأن الأجرة فى مقابل الانتفاع .

---

(١٢١) فتحى عبد الرحيم ، السابق ، بند ٣٩ ، ص ٥٥ .

أما مكان التسليم ، فطبقا للقواعد العامة الواردة بالمادة ٣٤٧ مدنى ، فإنه إذا اتفق الطرفان على مكان معين يتم فيه تسليم العين المؤجرة ، فإن هذا المكان هو الذى يجب أن يتم فيه التسليم . فإذا لم يوجد اتفاق وجب الرجوع إلى العرف ، فإن لم يوجد اتفاق أو عرف ، فإننا نميز بين أن يكون الشئ المؤجر معينا بالذات أو معينا بالنوع ، ففى الحالة الأولى يتم التسليم فى المكان الذى يوجد فيه الشئ وقت انعقاد الإيجار ، وهو ما ينطبق على العقارات أو على المنقولات المعينة بالذات . أما فى الحالة الثانية ، حيث يكون الشئ المؤجر معينا بالنوع كان مكان التسليم هو موطن المؤجر أو مركز أعماله إذا تعلق عقد الإيجار بهذه الأعمال (١٢٢) .

ويكون تسليم ملحقات الشئ المؤجر فى نفس المكان الذى يجب فيه تسليم الشئ ذاته .

أما بالنسبة لنفقات التسليم ، وهى جميع المصروفات التى يقتضيها وفاء المؤجر بالتزامه بالتسليم ، كنفقات نقل الشئ المؤجر إلى مكان التسليم ، فهى تقع على عاتقه ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

---

(١٢٢) وإذا كان الشئ المؤجر يجب تصديره للمستأجر ، فإنه وفقا لنص المادة ٣٤٦ مدنى يكون مكان التسليم هو مكان وصول الشئ المؤجر ، أى فى موطن المستأجر ، وهو الدائن ، خلافا للقاعدة العامة فى أن التسليم يكون فى موطن المؤجر وهو المدين " .

## المطلب الثالث

## جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

### ١٢٣ - نص القانون :

تنص المادة ٥٦٥ من التقنين المدنى على أنه " (١) إذا سلمت العين المؤجرة فى حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين إذا كان لذلك مقتضى . (٢) فإذا كانت العين المؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق " .

وفى ضوء هذا النص يمكن أن نتعرض لبعض الحالات التى يقع فيها إخلال المؤجر بتسليم العين المؤجرة ، وهى عدم التسليم ، وتسليم العين معيبة ، وتسليم العين فى حالة من شأنها إحداث خطر جسيم بالمستأجر أو من معه ، وأخيرا إخلال المؤجر بالتسليم إذا كان راجعا إلى هلاك العين .

### ١٢٤ - ( ١ ) عدم تسليم العين :

قد يتمثل إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة فى عدم التسليم مطلقا ، والأصل أن للمستأجر ، فى هذه الحالة ، أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العينى الجبرى بعد إعذاره ، متى كان ذلك ممكنا ( م ٢٠٣ / ١ مدنى ) . فإذا استحال التنفيذ العينى على المؤجر بأن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ ترجع إلى سبب أجنبى لا يد له فيه أو كان فيه إرهاق له ، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر

المدين - المؤجر - فى تنفيذ التزامه ( م ٢١٥ مدنى ) . كما يجوز للمستأجر - وفقا للقواعد العامة - أن يطلب فسخ الإيجار لعدم التنفيذ الصحيح مع التعويض إن كان له مقتضى ( م ١٥٧ / ١ مدنى ) ، أو يطلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع بالعين مع التعويض إن كان له مقتضى وفقا لنص المادة ٥٦٥ / ١ مدنى .

١٢٥ - ( ٢ ) التسليم المعيب :

يعد المؤجر مخلا بالتزامه بالتسليم أيضا إذا سلم العين المؤجرة فى حالة لا تصلح معها للانتفاع الذى أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، ويكون للمستأجر فى هذه الحالة أن يطلب فسخ العقد مع إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى .

ويكون التسليم معيبا إذا كان جزئيا ، فلا تسلم العين كلها بل بعضها ، أو لم تسلم ملحقاتها أو شيئا منها ، أو إذا تم التسليم فى غير مكانه ، أو متأخرا عن وقته (١٢٣) .

---

(١٢٣) وقد قضى بأن " التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جميعها هى وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا دون حائل ، ويكون ذلك فى الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليهما . فتسليم جزء من العين ، أو العين دون ملحقاتها ، أو تسليم العين فى حالة غير حسنة ، أو عدم قيام المؤجر بما تعهد به من إصلاحات أو تجهيزات أو بناء يقيمه فى العين المؤجرة قبل التسليم ، أو مجرد التأخر فى التسليم عن وقته ، كل هذا لا يعد تسليما صحيحا ، ولا يمكن للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح . وللمستأجر فى جميع هذه الأحوال أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقا لحكم المادة ٥٦٥ ... " نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٥٧ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٨ ، ص ٢١٥ .
وراجع كذلك : نقض مدنى ٣ يونيو ١٩٨٢ ، ذات المرجع ، س ٣٣ ، ص ٦٥٤ .

**١٢٦ - ( ٣ ) إذا كان التسليم من شأنه أن يلحق بالمستأجر أو أحد ممن معه ضرر جسيم :**

يعد المؤجر قد أخل بالتزامه بالتسليم كذلك ، إذا كان من شأن هذا التسليم أن يلحق ضرر جسيم بالمستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه ، من ذلك أن تكون العين آيلة للسقوط ، أو أن تحتوى على مرض معد . ويكون للمستأجر فى هذه الحالة أن يطلب فسخ العقد ، ويكون له هذا الحق دائما ، ولو كان قد سبق له النزول عنه ، ومن ثم فلا يجوز الاتفاق على حرمان المستأجر من حقه فى طلب الفسخ فى هذه الحالة .

**١٢٧ - حكم إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم إذا كان ذلك راجعا إلى هلاك العين :**

القاعدة أن المؤجر ، متى كان مالكا ، هو الذى يتحمل دائما تبعة هلاك الشئ المؤجر ، سواء كان الهلاك قبل التسليم أو بعده ، وذلك تطبيقا لمبدأ وقوع تبعة الهلاك على المالك ، فهو الذى يكسب الغنم ، وهو الذى يتحمل الغرم ( ١٢٤ ) .

إلا أنه يجب التمييز بين حالة وقوع هلاك العين المؤجرة قبل إبرام العقد ، ووقوعه بعد إبرامه .

(أ) فإذا وقع الهلاك كليا قبل إبرام العقد كان العقد باطلا لانعدام محله . وإذا كان الهلاك جزئيا ، فإن الإيجار يبطل فى هذا الجزء ويبقى صحيحا فى الجزء الباقى ، إلا إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذى هلك ، فيبطل الإيجار كله وفقا لنظرية انتقاص العقد .

---

(١٢٤) السنهورى ، بند ٢٠١ ، ص ٣٣٣ .

(ب) أما إذا كان الهلاك بعد العقد انفسخ العقد لو كان الهلاك كليا ، أما إذا كان جزئيا جاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة (١٢٥) . وفى ذلك تنص المادة ٥٦٩ على أنه " (١) إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا انفسخ العقد من تلقاء نفسه . (٢) أما إذا كان هلاك العين جزئيا ، أو إذا أصبحت العين فى حالة لا تصلح للانتفاع الذى أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، ولم يكن للمستأجر يد فى شئ من ذلك ، فيجوز له ، إذا لم يقم المؤجر فى ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها ، أن يطلب ، تبعا للظروف ، إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته ، دون إخلال بما له من حق فى أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة . (٣) ولا يجوز للمستأجر فى الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا ، إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه " .

(١٢٥) السنهورى ، ص ٣٣٤ وما بعدها .

## المبحث الثانى

## التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

**١٢٨ – تقسيم :**

نتناول هذا الالتزام من خلال التعرض لمضمونه ( مطلب أول ) ، وجزاء مخالفته ( مطلب ثان ) ، وحق المؤجر فى القيام بالأعمال الضرورية لصيانة العين المؤجرة ( مطلب ثالث ) .

### المطلب الأول

### مضمون الالتزام بالصيانة

**١٢٩ – نص القانون :**

تنص المادة ٥٦٧ مدنى على أن " (١) على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية . (٢) وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه . (٣) ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ، ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا ، فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر . أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر . (٤) كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره " .

**١٣٠ - محل التزام المؤجر هو الترميمات الضرورية دون التأجيرية :**

يضع النص السابق التزاما بالقيام بالترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية على عاتق المؤجر ( م ٥٦٧ / ١ مدنى ) . إلا أن النص لم يحدد المقصود بكل منها ، مكتفيا بذكر أمثلة للترميمات الضرورية ، كالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه ( م ٥٦٧ / ٢ مدنى ) .

**١٣١ - أنواع الترميمات :**

**( ١ ) الترميمات الضرورية :** يقصد بالترميمات الضرورية الترميمات اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، وهى ليست ترميمات بسيطة مما جرى العرف على أن يقوم بها المستأجر ، وإنما هى ترميمات كبيرة .

ومن أمثلة الترميمات الضرورية غير ما ورد بالفقرة الثانية من المادة ٥٦٧ مدنى ، إصلاح الشقوق التى تحدث فى الجدران وتحول دون انتفاع المستأجر على وجه مرض ، وإصلاح السلم ودورة المياه والمصعد الكهربائى .

كما يلتزم المؤجر بتحمل الترميمات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك ، ويغلب على هذه الترميمات صفة الاستعجال ، ومن أمثلتها تقوية الأساسات إذا كانت واهية ، وترميم الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار .

والقيام بالترميمات اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك يعد التزاما على عاتق المؤجر وحقا له فى ذات الوقت ، ولذلك لا يجوز

للمستأجر أن يمنعه من القيام بها ، كما أنه إذا امتنع المؤجر عن القيام بها ، جاز للمستأجر القيام بها على نفقته دون حاجة للحصول على إذن بذلك من القضاء ( م ٥٦٨ / ٢ مدني ) .

ويشترط لقيام المؤجر بهذا الالتزام ألا يكون سبب التلف راجعا إلى خطأ المستأجر أو من يسأل عنه ، حيث يلتزم هو بالترميم في هذه الحالة .

وجدير بالذكر أن التزام المؤجر بالترميمات الضرورية لا يقتصر على العين المؤجرة فحسب ، وإنما يشمل كذلك ملحقاتها كأجهزة التدفئة أو التبريد وغرف الخدم والجراج الملحق بالمنزل .

( ٢ ) الترميمات التأجيرية : وهي الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالا مألوفا . وهذه الترميمات يتحملها المستأجر ، دون المؤجر ، لكونها بسيطة ، وتلازم الانتفاع بالعين [١٢٦] .

ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف وفقا لما تنص عليه المادة ٥٨٢ مدني بقولها : " يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك " .

وتقدير ما إذا كانت الترميمات ضرورية أو تأجيرية يرجع إلى تقدير قاضي الموضوع مسترشدا في ذلك بالعرف وظروف التعاقد والغرض المقصود من الإيجار ومركز الطرفين إلى غير ذلك من الملابسات التي تجعل التقدير يختلف بحسب ظروف كل حالة [١٢٧] .

ومن أمثلة الترميمات التأجيرية إصلاح البلاط والنوافذ والأبواب والمفاتيح وصنابير المياه ودهان الحوائط .

---

[١٢٦] محمود عبد الرحمن ، ص ٣٣٤ .

[١٢٧] المرجع السابق ، ذات الموضع . .

(٣) عدم التزام المؤجر بالترميمات الكمالية : ويقصد بها الترميمات التي يكون الغرض منها تحسين العين أو تزيينها أو تجميلها ، ومثال ذلك زخرفة السقف وكسوة الحوائط بالورق .

١٣٢ - مدى التزام المؤجر بالترميمات التي تأمر بها الجهة الإدارية :

ومثال هذه الترميمات تكييف منزل آيل للسقوط ، أو توصيله بشبكة المجاري أو وضع عدد معين من مخففات الحريق في مصنع .

ويلتزم المؤجر بهذه الأعمال إذا كانت تدخل في نطاق الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين الانتفاع المقصود من الإيجار .

أما إذا كانت هذه الأعمال لازمة لتهيئة العين لنوع معين من الانتفاع ، كمباشرة حرفة أو صناعة معينة يباشرها المستأجر في العين ، فإن المؤجر لا يلتزم بها إلا إذا كان منصوصا على ذلك في العقد ، أو كانت العين معدة أصلا لهذا النوع من الانتفاع ولو لم ينص عليه في العقد [١٢٨] .

١٣٣ - التكاليف التي يتحملها المؤجر :

وفقا لنص المادة ٥٦٧ / ٣ يقع على عاتق المؤجر عبء التكاليف والضرائب المستحقة على العين ذاتها . لذلك فهو يلتزم بدفع ضرائب الأراضي الزراعية ، وعوائد المباني والضرائب الإضافية التي تفرض على أساسها .

أما الضرائب والرسوم التي تفرض لا على العين ذاتها ، وإنما على انتفاع المستأجر تحملها هذا الأخير ، ومثالها الرسوم التي تفرض على

---

(١٢٨) محمود عبد الرحمن ، بند ٢٥٣ ، ص ٣٣٧ وما بعدها .

المستأجر بنسبة معينة من أجرة المسكن مقابل النظافة ( ٢ ٪ من القيمة الإيجارية فى القاهرة والإسكندرية ) ، فهذه الرسوم يتحملها المستأجر ، وإن كانت تحصل من المالك .

أما بالنسبة لثمن المياه فيتحمله المؤجر ، إذا كانت الجهة التى تورد المياه تقدر هذا الثمن جزافا ، ويتحمله المستأجر إذا كان تقدير الثمن بالعداد ( م ٥٦٧ / ٢ مدنى ) .

أما بالنسبة لثمن الكهرباء والغاز ، فيتحملها المستأجر ، لأنه خاص بالاستعمال الشخصى ( م ٥٦٧ / ٣ مدنى ) .

**١٣٤ - عدم تعلق هذا الالتزام بالنظام العام :**

إذا كانت المادة ٥٦٧ قد فرضت على المؤجر القيام بالترميمات الضرورية دون التأجيرية ، إلا أنها نصت فى الفقرة الرابعة منها على أن " كل هذا ما لم يقض الاتفاق على غير ذلك " . ومن ثم يجوز الاتفاق على تشديد هذا الالتزام أو التخفيف أو الإعفاء منه ، ويشترط فى هذا الاتفاق أن يكون قاطعا فى الدلالة على قصد المتعاقدين ، سواء كان صريحا أو ضمنيا . كما يجب أن يفسر مثل هذا الاتفاق عند الشك لمصلحة من يضار منه ، وبعبارة أخرى ، يجب أن يفسر الاتفاق تفسيرا ضيقا ، فإذا اتفق على أن يتحمل المؤجر ثمن المياه الذى يقدر بالعداد أو ثمن الكهرباء ، فيفسر ذلك على أن المقصود هو الاستهلاك العادى ، فإذا أسرف المستأجر فى الاستهلاك تحمل الزيادة .

## المطلب الثانى

## جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة

### ١٣٥ - نص القانون :

تنص المادة ٥٦٨ على أنه " (١) إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة فى المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه ، وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . (٢) ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع ، أو طرأ بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب ، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة " .

ويتضح من هذا النص أن الجزاء الذى وضعه المشرع لمخالفة المؤجر التزامه بصيانة العين المؤجرة يتفق مع القواعد العامة ، حيث يجوز للمستأجر طلب التنفيذ العينى ، أو الفسخ ، أو التعويض وهو يشمل إنقاص الأجرة . وإلى جانب ذلك فسوف نعرض لمدى حق المستأجر فى حبس الأجرة لحين لوفاء المستأجر بالتزامه . وسنتناول كل ذلك تباعا فيما يلى :

### ١٣٦ - ( ١ ) التنفيذ العينى :

**تطبيق القواعد العامة :** وفقا لما تقضى به القواعد العامة ، فإنه يجوز للدائن أن يجبر المدين ، بعد إعذاره ، على تنفيذ التزامه عينا متى كان ذلك ممكنا ( م ٢٠٣ / ١ مدنى ) .

كما يجوز للدائن ، فى الالتزام بعمل ، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه ، أن يطلب ترخيصا من القضاء فى تنفيذ الالتزام على نفقة المدين ، إذا كان هذا التنفيذ ممكنا ( م ٢٠٩ / ١ مدنى ) ، كما يجوز فى حالة الاستعجال أن ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين ، دون ترخيص من القضاء ( م ٢٠٩ / ٢ مدنى ) .

وقد جاء نص المادة ٥٦٨ سالف الذكر تطبيقا لذلك ، وعليه ، فإنه يجوز للمستأجر ، إذا تأخر المؤجر ، بعد إعذاره ، فى القيام بالترميمات الضرورية لانتفاعه بالعين المقصود من الإيجار ، أن يجبره على تنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب يحدده القضاء .

كما يجوز للمستأجر ، بعد إعذاره المؤجر ، أن يحصل على ترخيص من القضاء المستعجل بإجراء الترميمات الضرورية بنفسه ، وأن يخصم ما ينفقه فى ذلك من الأجرة المستحقة ، ومن أمثلة هذه الترميمات العاجلة إصلاح المصعد ودورات المياه .

كما يجوز للمستأجر أيضا أن يقوم بالترميم بغير ترخيص من القضاء إذا توافرت شروط معينة بينتها المادة ٥٦٨ / ٢ مدنى ، وهى (١) أن تكون الترميمات المطلوب إجراؤها مستعجلة أو بسيطة (٢) أن يعذر المستأجر المؤجر فى أن يقوم بالترميم (٣) ألا يقوم المؤجر بإجراء الترميمات فى الميعاد الذى حدده المستأجر ، أيا كان سبب عدم قيامه بذلك . فإذا توافرت هذه الشروط جاز للمستأجر القيام بالترميمات الضرورية خصما من الأجرة ، أما إذا قام بهذه الترميمات دون توافر أحد هذه الشروط ، فلا يكون له سوى الرجوع على المؤجر على أساس الإثراء بلا سبب ، فلا يتمتع بحق الخصم من الأجرة إلا وفقا للقواعد العامة فى المقاصة . وعلى ذلك فليس له أن

يخصم ما أنفقه من الأجرة إلا إذا تم التراضى بينه وبين المؤجر على هـذه النفقات أو استصدر بها حكما من القضاء [١٢٩] .

**١٣٧ - ( ٢ ) الفسخ :**

إذا لم يقم المؤجر بالترميم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد وفقـا للقواعد العامة ( م ١٥٧ مدنى ) . ولذلك يجب على المستأجر إعذار المؤجر بضرورة إجراء الترميمات اللازمة فى وقت مناسـب ، وللمحكمـة سـلطة تقديرية فى أن تقضى بالفسخ أو لا تقضى به مكتفية بإنقاص الأجرة ، وذلك فى ضوء تقديرها ما إذا كان إخلال المؤجر بالقيام بالترميمات يبرر الفسخ أم لا . وللمحكمة كذلك أن تمنح المؤجر مهلة للقيام بهذه الترميمات .

**١٣٨ - ( ٣ ) التعويض :**

يكون للمستأجر فى جميع الأحوال طلب التعويض ، وذلـك سـواء طلب التنفيذ العينى أو إنقاص الأجرة أو الفسخ . وقد يكون التعويض بـديلا عن التنفيذ العينى ، وقد يجتمع مع التنفيذ العينى ، أو الفسخ وفقـا للقواعـد العامة .

وطلب التعويض يكون عن الأضرار التى تصيب المسـتأجر مـن جراء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة ، وقد يتمثل هذا الضرر فى حرمانـه من الانتفاع بالعين الانتفاع المقصود منها ، من ذلك أن تكون العين المؤجرة منزلا معدا للسكنى ، فتلفت فيه مواسـير الميـاه أو المجـارى ، واضـطر المستأجر إلى تركه والإقامة فى فندق أو فى منزل آخر استأجره ، فيكون له

---

[١٢٩] السنهورى ، ص ٣٦٥ وما بعدها ، مرقس ، ص ٣٣٦ وما بعدها .

فى هذه الحالة الرجوع على المؤجر بالتعويض عما أصابه من نقص الانتفاع [(١٣٠)] .

كما يجوز للمستأجر أن يطالب بتعويض آخر غير التعويض المستحق عن نقص الانتفاع ، وذلك عما أصيب به من ضرر فى شخصه أو فى ماله بسبب حاجة العين إلى الترميم ، كما إذا سقط سقف أو انهار حائط ، فأصيب من جراء ذلك بضرر ، وكما إذا تحمل نفقات نقل الأثاث ، وكما إذا أصابه ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته [(١٣١)] .

وتطبيقا للقواعد العامة ( م ٢١٨ مدنى ) [(١٣٢)] فإنه يجب لاستحقاق التعويض فى جميع الأحوال أن يعذر المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية ، لأن المسئولية هنا مسئولية عقدية لا مسئولية تقصيرية ، فلا يستحق التعويض إلا بعد هذا الإعذار .

**١٣٩ - ( ٤ ) حق المستأجر فى حبس الأجرة :**

يثور التساؤل عن حق المستأجر فى حبس الأجرة ، فى حالة إخلال المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة بإجراء الترميمات الضرورية . وقد اختلف الرأى بشأن هذه المسألة ، فذهب البعض [(١٣٣)] إلى أنه لا يجوز للمستأجر حبس الأجرة على أساس أن الالتزام بالصيانة التزام ثانوى ، فى حين أن

---

(١٣٠) محمود عبد الرحمن ، بند ٢٦١ ، ص ٣٥٠ .

(١٣١) السنهورى ، بند ٢٢٢ ، ص ٣٧٠ .

(١٣٢) تنص المادة ٢١٨ مدنى على أنه " لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ، ما لم ينص على غير ذلك " .

(١٣٣) عبد المنعم فرج الصدة ، بند ١١٣ ، ص ١٦٦ .

الالتزام بدفع الأجرة التزام أساسى . وذهب البعض الآخر [١٣٤] ، وهو ما نرجحه ، إلى أنه يجوز للمستأجر حبس الأجرة تأسيسا على القواعد العامة فى الحبس ( م ٢٤٦ مدنى ) والدفع بعدم التنفيذ ( م ١٦١ مدنى ) ، حيث لا يشترط لإعمال هاتين المادتين أن يكون التزام المدين - المؤجر- أساسيا ، وذلك على فرض التسليم بأن التزام المؤجر بالصيانة التزاما ثانويا ، فضلا عن أن قواعد العدالة لا تتنافى مع استعمال المستأجر هذا الحق .

## المطلب الثالث

## حق المؤجر فى القيام بالأعمال الضرورية لصيانة العين المؤجرة

**١٤٠ - نص القانون :**

تنص المادة ٥٧٠ مدنى على أنه " (١) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلى أو جزئى بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعا للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة . (٢) ومع ذلك إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات سقط حقه فى طلب الفسخ " .

ويتضح من هذا النص أنه يلزم توافر شرطين لقيام حق المؤجر فى إجراء الترميمات الضرورية ، ولو رغما عن المستأجر ، كما تنشأ عن مباشرة المؤجر هذا الحق بعض الحقوق للمستأجر .

---

(١٣٤) خميس خضر ، بند ٥٧٩ ، ص ٧٦٧ .

**١٤١ - شروط قيام حق المؤجر فى إجراء الترميمات الضرورية :**

يلزم لقيام هذا الحق توافر شرطين هما أن تكون الترميمات ضرورية ومستعجلة .

**الشرط الأول - أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك :** ويستوى فى هذه الترميمات أن تتم بعمل إيجابى كإصلاح بعض الشقوق التى تصيب جدران المنزل ، أو بعمل سلبى كتكليف المؤجر الجهة الموردة للمياه ، بأن توقف سير المياه فى الأنابيب حتى يقوم بالترميم إذا كان هذا ضروريا لحفظ العين المؤجرة .

**الشرط الثانى - أن تكون الترميمات مستعجلة :** أى ألا تحتمل التأخير إلى ما بعد انقضاء الإيجار ، وإلا تعرضت العين للهلاك أو التلف . فإن لم تكن الترميمات مستعجلة على هذا النحو لم يجز للمؤجر أن يقوم بها رغما عن المستأجر .

وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر فى إجراء الترميمات ، جاز الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة ، إما لوقف أعمال الترميمات مؤقتا ، إذا رأى القاضى مبررا لذلك حتى يبت قاضى الموضوع نهائيا فى النزاع ، وإما للترخيص فى عمل الترميمات التى لابد من إجرائها فورا للمحافظة على العين [١٣٥] .

ويجب على المؤجر إخطار المستأجر بعزمه على إجراء الترميمات قبل إجرائها بمدة كافية ، حتى يتأهب المستأجر لذلك .

---

[١٣٥] السنهورى ، ص ٢٧٩ .

**١٤٢ - للمستأجر الحق فى طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة :**

إذا ترتب على قيام المؤجر بالترميمات الضرورية إخلال كلى بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعا للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ( م ٥٧٠ / ١ ) ، وللقاضى سلطة تقدير إجابة المستأجر إلى طلب الفسخ ، أو الاكتفاء بإنقاص الأجرة . أما إذا ترتب على القيام بهذه الترميمات إخلال جزئى غير جسيم بالانتفاع بالعين ، فللمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أثناء مدة الترميم بنسبة النقص فى الانتفاع [١٣٦] .

إلا أنه إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات سقط حقه فى طلب الفسخ ( م ٥٧٠ / ٢ ) .

## المبحث الثالث

## الالتزام بضمان التعرض للمستأجر

**١٤٣ - تمهيد وتقسيم :**

يلتزم المؤجر ، فضلا عن التزامه بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها ، والتزامه بصيانتها ، أن يضمن للمستأجر انتفاعا هادئا ، ولذلك يمتنع عليه التعرض للمستأجر فى انتفاعه بالعين المؤجرة ، سواء كان هذا التعرض صادرا عنه شخصيا ، أو كان صادرا عن الغير . وهو ما يعرف بضمان التعرض ، وقد خص المشرع هذا النوع من الضمان بالمواد ٥٧١ إلى ٥٧٥ مدنى .

---

(١٣٦) السنهورى ، بند ٢٢٨ ، ص ٣٨٠ .

ويقع على عاتق المؤجر الالتزام بعدم التعرض الشخصى سواء كان تعرضا قانونيا أو تعرضا ماديا . أما التعرض الصادر من الغير ، فلا يضمنه المؤجر ، بحسب الأصل ، إلا إذا كان قانونيا .

وعلى ذلك نقسم هذا المبحث إلى مطلبين كما يلى :

المطلب الأول : ضمان المؤجر تعرضه الشخصى .

المطلب الثانى : ضمان المؤجر تعرض الغير .

## المطلب الأول

## ضمان المؤجر تعرضه الشخصى

### ١٤٤ - نص القانون :

تنص المادة ٥٧١ مدنى على أنه " (١) على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع . (٢) ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو أضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر " .

وفى ضوء هذا النص يمكن أن نتناول التعرض الشخصى للمؤجر من خلال دراسة أنواعه ، وشروطه ، وجزاء الإخلال به .

### ١٤٥ - ( أولا ) أنواع التعرض الشخصى :

التعرض الشخصى الذى يضمنه المؤجر للمستأجر نوعان : تعرض مادى ، وتعرض قانونى .

**التعرض المادى :** ويقصد به كل عمل مادى محض يصدر من المؤجر ، ويترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كليا أو جزئيا ، دون أن يستند فى ذلك إلى حق يدعيه على العين .

ومن أمثلة التعرض المادى ، أن يمنع المؤجر المستأجر من استعمال المصعد أو السلم العمومى لإجباره على استعمال سلم الخدم ، أو أن يمنعه من استعمال سطح المنزل ، أو أن يقتحم العين دون إذن المستأجر .

**التعرض القانونى :** ويقع هذا النوع من التعرض إذا ادعى المؤجر حقا على العين المؤجرة فى مواجهة المستأجر من شأنه أن يحرم الأخير من الانتفاع بها .

ومثال التعرض القانونى أن يؤجر شخص عينا غير مملوكة له ، ثم يصبح مالكا لها بسبب من أسباب الملك ، كالإرث أو الوصية أو الشراء من المالك الحقيقى ، أو الشفعة ، فيستند إلى حق الملكية الذى آل إليه بعد إبرام العقد لينزع العين من المستأجر .

والغالب فى التعرض الشخصى من جانب المؤجر أن يكون ماديا لا قانونيا .

**١٤٦ - ( ثانيا ) شروط التعرض الشخصى :**

يشترط فى الفعل الصادر عن المؤجر حتى يعد تعرضا يوجب الضمان أربعة شروط :

**الشرط الأول - أن يقع التعرض بالفعل :** أى أن يكون التعرض حالا ، فإن لم يكن كذلك ، بأن كان محتملا لم يقع بعد ، فلا يعد الفعل الصادر عن المؤجر تعرضا ، فمجرد تهديد المؤجر المستأجر بهدم العين أو جزء منها ، دون أن يكون قد شرع فى ذلك ، لا يعد تعرضا .

فإذا وقع التعرض بالفعل اعتبر مستمرا إلى أن يقوم الدليل على خلاف ذلك . وتتقادم دعوى المستأجر بمنع تعرض المؤجر بمضى خمس عشرة سنة من تاريخ وقوع التعرض بالفعل .

**الشرط الثانى – أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار** : ويستوى فى مدة الإيجار السارية أن تكون هى مدة الإيجار الأصلية ، أو التى امتد إليها العقد أيا كان سبب الامتداد اتفاقيا أو قانونيا .

أما إذا انتهى الإيجار وبقى المستأجر فى العين المؤجرة بغير حق ، فلا يكون المؤجر مسئولا عن أى تعرض يقع منه بعد انقضاء مدة الإيجار ، بل إن المستأجر هو الذى يلتزم بأن يدفع له تعويضا ، يراعى فيه القيمة الإيجارية ، عن مدة الاستعمال ، فضلا عن مسئوليته قبل المؤجر عن الأضرار التى تلحق بالعين المؤجرة ( م ٥٩٠ مدنى ) [١٣٧] .

**الشرط الثالث – أن تؤدى الأعمال التى يقوم بها المؤجر إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كليا أو جزئيا :**

ويتحقق هذا الشرط إذا كان من شأن الفعل الصادر عن المؤجر أن يترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الانتقاص منه ، كما إذا أجر المؤجر طابقا مجاورا للطابق المؤجر المعد للسكنى الهادئة ، ليكون متجرا أو مصنعا أو محلا مقلقا للراحة .

**الشرط الرابع – ألا يكون تعرض المؤجر قائما على سبب مشروع :**
فإذا استند المؤجر فيما يقوم به من أعمال إلى سبب مشروع مستمد من عقد

---

[١٣٧] تنص المادة ٥٩٠ مدنى على أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر " .

الإيجار ذاته ، أو إلى حكم قضائى أو إلى حق يخوله له القانون ، كأن يدخل العين المؤجرة للقيام بالأعمال المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين وفقا للمادة ٥٧٠ مدنى ، أو أن يصدر حكم قضائى بتعيينه حارسا على العين المؤجرة فى نزاع بينه وبين المستأجر ، وكما إذا طلب دخول العين للتثبت من أن المستأجر قائم بالتزاماته من استعمال العين من حيث حاجتها لترميمات لحفظها [١٣٨] .

**١٤٧ - ( ثالثا ) جزاء الإخلال بالالتزام بعدم التعرض الشخصى :**

**تطبيق القواعد العامة** : لم ينص المشرع على جزاء خاص يطبق عند إخلال المؤجر بالتزامه بعدم التعرض الشخصى ، لذلك تطبق القواعد العامة فى هذا الشأن ، ومن ثم يجوز للمستأجر طلب التنفيذ العينى وإنقاص الأجرة والفسخ ، وكذلك التعويض إن كان له مقتضى .

**١٤٨ - ( ١ ) التنفيذ العينى** : يجوز للمستأجر أولا أن يطلب من القضاء إجبار المؤجر على تنفيذ التزامه عينا ، فإن كان قد شرع فى هدم العين المؤجرة أو جزء منه ، أو التغيير فيها أو فى ملحقاتها ، جاز للمستأجر أن يطلب من القضاء إجباره على إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل بدء التعرض ، كما يجوز له أن يطلب تعيين حارس على العين يتولى هذه المهمة على نفقة المؤجر .

كما يجوز له عند الضرورة أن يطلب من القضاء المستعجل تعيين حارس يقوم بنفسه بما كان يجب أن يقوم به المؤجر ، كتشغيل المصعد أو صيانته . بل إنه فى حالة الاستعجال يجوز له القيام بالتنفيذ العينى بنفسه ، وعلى نفقة المؤجر ، ودون ترخيص من القضاء ( م ٢٠٩ ) .

---

[١٣٨] السنهورى ، ص ٤١٦ وما بعدها .

١٤٩ - **( ٢ ) فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة** : للمستأجر ، بدلا من طلب التنفيذ العينى ، أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . ويكون ذلك مثلا إذا أقام المؤجر بناء بجوار العين المؤجرة حجب النور أو الهواء عن بعض جوانب العين فاختل انتفاع المستأجر ، فإذا كان الاختلال جسيما جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار ، وللمحكمة تقدير هذا الطلب ، فتقضى به إن وجدت له مبررا ، وإلا فيجوز لها أن تعطى المؤجر مهلة لينفذ التزامه تنفيذا عينيا ويكف عن التعرض ، كما يجوز لها أن تقضى بإنقاص الأجرة .

ويجوز للمستأجر أن يطلب من البداية إنقاص الأجرة ، إذا لم يكن اختلال الانتفاع بالعين بالجسامة التى تبرر الفسخ ، فتقضى المحكمة بإنقاص الأجرة بنسبة ما اختل من الانتفاع . ويسرى الإنقاص ، لا من وقت الحكم ، ولا من وقت رفع الدعوى ، بل من وقت وقوع الخلل فى الانتفاع ، لأن الأجرة تقابل الانتفاع فتنقص من وقت نقصه [١٣٩] .

١٥٠ - **( ٣ ) التعويض** : يجوز للمستأجر ، إلى جانب طلبه التنفيذ العينى أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، أن يطلب التعويض عما أصابه من ضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه .

والأصل فى التعويض ألا يتجاوز قيمة الأجرة المتفق عليها ، إلا إذا سبب تعرض المؤجر للمستأجر أضرارا خاصة غير حرمانه من الانتفاع ، كتلف أثاثه أو مفروشاته ، أو اضطراره إلى استئجار مكان آخر بأجرة أعلى [١٤٠] .

---

[١٣٩] السنهورى ، بند ٢٥٨ ، ص ٤٤٧ وما بعدها .

[١٤٠] استئناف نختلط ١٠ يناير ١٩٢٨ ، المجموعة ٤٠ ، ص ١٢٧ .

ولا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المؤجر ( م ٢١٨ مدني ) ، وذلك ما لم يكن تنفيذ التزام المؤجر بعدم التعرض قد أصبح غير ممكن أو غير مجد بفعله ( م ٢٢٠ أ مدنى ) ، والغالب أن التنفيذ العينى يصبح غير ممكن بفعل المؤجر ؛ إذ المفروض أن التعرض صادر منه [١٤١] .

## المطلب الثانى

## ضمان المؤجر تعرض الغير

### ١٥١ - نصوص القانون :

تنص المادة ٥٧١ / ٢ مدنى على أن ضمان المؤجر يمتد إلى " كل تعرض أو أضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر " .

كما تنص المادة ٥٧٢ مدنى على أنه " (١) إذا ادعى أجنبي حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك ، وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر . (٢) فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذى له بموجب عقد الإيجار ، جاز له ، تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى " .

وفى ضوء هذين النصين يتضح أن المؤجر لا يضمن تعرض الغير إلا إذا كان قانونيا ، بخلاف التعرض الشخصى الذى يضمنه المؤجر سواء كان قانونيا أو ماديا . وعلى ذلك يمكن أن نتناول التعرض الصادر من الغير من خلال دراسة التعرض القانونى الصادر من الغير ( شروطه - أحكامه )

---

[١٤١] السنهورى ، ص ٤٥٠ وما بعدها .

، التعرض المادى الصادر من الغير ، جزاء الإخلال بضمان التعرض الصادر من الغير .

## الفرع الأول

## ضمان المؤجر التعرض القانونى الصادر من الغير

**١٥٢ – تقسيم :**

يلزم أن تتوافر فى التعرض القانونى الصادر من الغير شروط معينة ، حتى يقوم ضمان المؤجر ، فإن توافرت هذه الشروط ( أولا ) ، ترتبت أحكام معينة عليها ( ثانيا ) .

**١٥٣ – ( أولا ) شروط التعرض القانونى الصادر من الغير :**

يشترط فى التعرض القانونى الصادر من الغير توافر أربعة شروط حتى يعد تعرضا يوجب ضمان المؤجر :

**الشرط الأول – أن يصدر التعرض من الغير :** ويقصد بالغير هنا كل أجنبى عن عقد الإيجار ، مثل مشترى العين المؤجرة ، أو مستأجر آخر لنفس العين أو لعين مؤجرة .

ويترتب على ذلك أنه إذا كان التعرض صادرا عن المؤجر أو عن أحد أتباعه كان التعرض شخصيا ، وبالتالى يضمنه المؤجر سواء كان قانونيا أو ماديا ، بخلاف التعرض الصادر عن الغير ، حيث لا يضمنه المؤجر إلا إذا كان قانونيا فقط .

**الشرط الثانى – أن يدعى الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر :** ويكفى لتوافر هذا الشرط مجرد إدعاء الغير بوجود حق له على العين المؤجرة ، سواء كان مبنيا على أساس أم لا ، بل

لا يلزم أن يكون للإدعاء مظهر الحقيقة ، فهو كاف حتى لـو كـان ظـاهر البطلان .

ومن أمثلة إدعاء الغير حقا على العين المؤجرة يتعارض مـع حـق المستأجر ، ادعاؤه أنه اشترى العين من المؤجر ، وأن الإيجار لا يسرى فى مواجهته ، ويطلب إخلاء المستأجر من العين . وكذلك إدعاء الغير أن له حق انتفاع على العين أو حق ارتفاق أو حق حكر أو رهن حيازة ، وأن لا يسرى فى مواجهته (١٤٢) .

**الشرط الثالث – أن يكون التعرض قد وقع بالفعل :** يلزم ، فضـلا عن إدعاء الغير حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المسـتأجر ، أن يقع التعرض بالفعل ، فلا يكفى خشية وقوع التعرض لقيام ضمان المؤجر ، كما إذا ادعى الغير حقا له على العين المؤجرة ، دون أن يتعـرض بالفعـل للمستأجر فى انتفاعه بالعين المؤجرة أو حيازته لها .

**الشرط الرابع – أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار :** يلزم أخيرا أن يقع التعرض القانونى من الغير أثناء مدة الإيجار ، لا قبلها ولا بعدها ، سواء كانت المدة أصلية ، أو تم تجديدها اتفاقا ،أو امتدت بحكم القانون ، أو بنـاء على أجل نظرة ميسرة منحه القاضى للمستأجر ، أو إذا كان العقد قد تجـدد ضمنيا .

**١٥٤ – ( ثانيا ) أحكام التعرض القانونى الصادر من الغير :**

ونعرض هنا لعدة مسائل ، وهى التزام المستأجر بإخطار المـؤجر بوقوع التعرض ، ثم قيام المؤجر – بناء على هذا الإخطـار – بـدفع هـذا التعرض ، ثم لمدى جواز دفع المستأجر التعرض بنفسه ، ثم نعرض لضمان

---

(١٤٢) محمود عبد الرحمن ، ص ٤١٠ وما بعدها .

الاستحقاق عند عدم قيام المؤجر بدفع التعرض ، وأخيرا لمدى جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان التعرض القانونى الصادر من الغير .

**١٥٥ - ( ١ ) التزام المستأجر بإخطار المؤجر بوقوع التعرض :**

وفقا لنص المادة ٥٧٢ / ١ فإنه إذا ادعى أجنبى حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك ، وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر .

وليس لهذا الإخطار شكل معين ، فيصح أن يتم بأى شكل كإعلان على يد محضر ، أو بكتاب مسجل بعلم الوصول ، أو بكتاب عادى أو حتى مشافهة . ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات حصوله [١٤٣] .

كما أنه ليس له ميعاد معين يجب أن يتم خلاله ، وإنما يجب على المستأجر ، وفقا لنص المادة ٥٧٢ / ١ سالف الذكر ، أن يبادر بإخطار المؤجر ، أى أن يتم الإخطار بمجرد حصول التعرض ، أو فى أقرب وقت ممكن حتى يتمكن المؤجر من دفع التعرض فى الوقت المناسب . فإذا تأخر المستأجر فى هذا الإخطار ، أو لم يخطر المؤجر أصلا ، وترتب على ذلك أن فاتت على المؤجر الفرصة لدفع التعرض ، وأثبت أن التعرض كان قائما على غير أساس ، لم يكن للمستأجر حق فى الرجوع عليه بالضمان ، بل

---

[١٤٣] السنهورى ، ص ٤٦٩ .

يجوز للمؤجر أن يرجع عليه بالتعويض عما صدر منه من تقصير في الإخطار ترتب عليه نجاح الغير المتعرض في تعرضه [١٤٤] .

**١٥٦ - ( ٢ ) دفع المؤجر التعرض ( إعمال ضمان التعرض ) :**

إذا قام المستأجر بإخطار المؤجر بوقوع التعرض ، وجب على المؤجر أن يدفع هذا التعرض فورا .

فإن كان تعرض الغير قد حصل بفعل مادى يستند فيه إلى حق يدعيه على العين المؤجرة ، فعلى المؤجر أن يتخذ كل ما من شأنه دفع هذا التعرض كرفع دعاوى الحيازة المختلفة .

أما إن كان تعرض الغير فى صورة دعوى رفعها على المستأجر ، وجب على المؤجر أن يتدخل فيها فور إخطاره بها ، أو علمه بها ولو لم يخطر . وللمستأجر الخيار بين أمرين : الأول : أن يبقى فى الدعوى ليراقب دفاع المؤجر ، ويحول دون تواطئه مع الغير المتعرض إضرارا به ، وليتمكن من طلب الحكم على المؤجر بالتعويض إذا قضى باستحقاق الغير لما يدعيه ، والثانى : أن يخرج من الدعوى حتى لا يحكم عليه بالمصروفات مع المؤجر فيما لو قضى للمتعرض بالحق الذى يدعيه .

**١٥٧ - ( ٣ ) مدى جواز دفع المستأجر التعرض بنفسه :**

يثور التساؤل عن حق المستأجر فى أن يدفع بنفسه التعرض القانونى الصادر من الغير دون أن يلجأ إلى المؤجر .

والقاعدة العامة عدم جواز ذلك ، لأن حق المستأجر فى مواجهة المؤجر حق شخصى ، وليس له حق عينى على العين المؤجرة يخوله حق

---

[١٤٤] السنهورى ، ص ٤٦٦ وما بعدها .

دفع تعرض الغير بنفسه ، وإنما كل ما يستطيعه هو إخطار المؤجر بوقوع التعرض ليتولى دفعه .

غير أن للمستأجر باعتباره دائنا للمؤجر ، أن يرفع الدعوى غير المباشرة باسم المؤجر على المتعرض ، على أن يدخل المؤجر فيها .

واستثناء من القاعدة المتقدمة ، يجوز للمستأجر أن يدفع تعرض الغير بنفسه ، لا باعتباره دائنا للمؤجر ، وإنما استخداما لحقه هو كمستأجر ، أى باسمه هو لا باسم المؤجر ، وذلك فى حالتين :

**الحالة الأولى – جميع دعاوى الحيازة :** فالمستأجر باعتباره حائزا يستطيع أن يحمى حيازته بجميع دعاوى الحيازة ، فيرفع على المتعرض دعوى استرداد الحيازة ، ودعوى منع التعرض ، ودعوى وقف الأعمال الجديدة .

وقد نصت المادة ٥٧٥ / ١ صراحة على هذا الحق للمستأجر بقولها : " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبى مادام المتعرض لا يدعى حقا ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد " .

**الحالة الثانية – الدعاوى الأخرى الناشئة عن التعرض الموجه إلى المستأجر شخصيا :** فيجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يدفع التعرض بنفسه . ومثال ذلك أن يدعى المتعرض أنه اشترى العين المؤجرة ، وأن الإيجار غير نافذ فى مواجهته بسبب عدم ثبوت تاريخه ، فيدفع المستأجر هذا الادعاء بأن عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على البيع .

**١٥٨ - ( ٤ ) ضمان الاستحقاق :**

إذا تمكن المؤجر من دفع التعرض ، فيكون قد وفى بالتزامه بالضمان ، ولا يجوز للمستأجر أن يرجع عليه بالتعويض عن الضرر الذى لحقه بسبب التعرض ، ولا يكون له رجوع سوى على الغير على أساس المسئولية التقصيرية .

أما إذا لم يتمكن المؤجر من دفع التعرض ، فإنه يعتبر مخلاً بالتزامه بالضمان . وفى هذه الحالة يرجع المستأجر على المؤجر بضمان الاستحقاق . ومقتضى هذا الضمان أنه يحق للمستأجر أن يطلب ، تبعا للظروف ، إما فسخ الإيجار وإما إنقاص الأجرة ، مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى .

ويستوى لاستحقاق المستأجر التعويض أن يكون المؤجر حسن النية أو سئ النية . فإن كان حسن النية ، أى لا يعلم بحق المتعرض على العين ، التزم بدفع التعرض ، لأن هذا الالتزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية . أما إن كان سئ النية ، بأن كان يعلم بحق المتعرض ، وأقدم على إيجار العين على الرغم من ذلك ، فإنه يكون مسئولا عن تعويض جميع الأضرار المباشرة ، ولو كانت غير متوقعة الحصول [١٤٥] .

**١٥٩ - ( ٥ ) جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بضمان التعرض القانونى الصادر من الغير :**

تنص المادة ٥٧٨ مدنى على أن " يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب ، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان " .

---

( [١٤٥] ) محمود عبد الرحمن ، ص ٤٢٥ وما بعدها .

والمستفاد من هذا النص أنه يجوز تعديل أحكام التـزام المـؤجر بضمان تعرض الغير ، سواء بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء . ومثال تشديد الالتزام ، أن يشترط المستأجر الحق فى فسخ الإيجار متى وقع له تعـرض من الغير مبنى على سبب قانونى أيا كانت درجة الاختلال فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، ومثال تخفيف الالتزام أن يشترط المؤجر على المستأجر وجـوب دفع الأجرة بأكملها ، حتى لو حصل لهذا الأخير تعرض من الغيـر مبنـى على سبب قانونى ، ومثال الإعفاء من الالتزام أن يشـترط المـؤجر علـى المستأجر عدم ضمانه للتعرض الصادر من الغير ولو كان مبنيا على سـبب قانونى [١٤٦] .

إلا أنه يلاحظ بالنسبة لشرط الإعفاء من الضمان أو عـدم الضـمان أنه يقع باطلا إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان ( م ٥٧٨ مدنى ) .

ويراعى عدم التوسع فى تفسير الشرط الذى يعدل من أحكام ضمان تعرض الغير لمصلحة المستفيد من الشرط ، فشرط التشديد لا يتوسـع فـى تفسيره لمصلحة المستأجر لأنه هو الذى ينتفع بالشرط ، وشرط التخفيف أو الإعفاء لا يتوسع فى تفسيره لمصلحة المؤجر لأنه هو المستفيد من التخفيف أو الإعفاء [١٤٧] .

---

[١٤٦] السنهورى ، ص ٤٨٥ .

[١٤٧] السنهورى ، ص ٤٨٧ .

## الفرع الثانى

## عدم ضمان المؤجر التعرض المادى الصادر من الغير

**١٦٠ - نص القانون :**

تنص المادة ٥٧٥ على أنه " (١) لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعى حقا ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد . (٢) على أنه إذا وقع التعرض المادى بسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة " .

يتضح من هذا النص أنه يقرر عدم ضمان المؤجر التعرض المادى الصادر من الغير ، فضلا عن تحديد أحكام هذا التعرض . وسوف نتناول التعرض المادى الصادر من الغير من خلال دراسة شروطه ( أولا ) ، وأحكامه ( ثانيا ) .

**١٦١ - ( أولا ) شروط التعرض المادى الذى لا يضمنه المؤجر :**

يلزم توافر شروط معينة فى التعرض المادى الذى لا يضمنه المؤجر وهى :

**الشرط الأول - أن يصدر التعرض من الغير :** ويقصد بالغير هنا ، كما هو الحال فى التعرض القانونى ، كل أجنبى عن المؤجر وأتباعه ، وإلا كان تعرضا شخصيا يضمنه المؤجر فى جميع الأحوال .

ويكون التعرض شخصيا إذا تم بتحريض من المؤجر للغير ، أو باتخاذ المؤجر موقفا سلبيا محضا من تعرض الغير مع قدرته على منعه أو إزالته .

**الشرط الثانى – عدم إدعاء المتعرض حقا على العين المؤجرة :** يجب أن يكون التعرض ماديا محضا ، بمعنى ألا يستند إلى أى حق يدعيه الغير على العين المؤجرة ، ومن أمثلة ذلك أن يغتصب شخص العين دون أن يدعى حقا يستند إليه ، أو أن يقلع أحد من الغير زرع المستأجر أو يغرقه أو يسرق ثماره .

**الشرط الثالث – أن يقع التعرض بعد تسليم العين المؤجرة وأثناء سريان العقد :** ولذلك إذا حدث التعرض قبل التسليم التزم المؤجر بدفعه ، لأنه ملتزم بتسليم العين للمستأجر فى حالة صالحة للانتفاع بها على النحو المقصود من الإيجار ، وإلا كان مخلا بالتزامه بالتسليم .

وكذلك إذا وقع التعرض بعد انقضاء الإيجار ، فلا يكون للمستأجر حق وقع عليه الاعتداء ، وإنما يكون الاعتداء واقعا على حق المؤجر ، ويقع على عاتقه عبء دفعه [١٤٨] .

**١٦٢ - ( ثانيا ) أحكام التعرض المادى :**

إذا توافرت الشروط السابقة ، نشأ للمستأجر الحق فى الرجوع على المتعرض ، كما يكون للمؤجر الحق فى الرجوع على المتعرض ، كما يكون للمستأجر الحق فى الرجوع على المؤجر إما بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة .

---

[١٤٨] السنهورى ، ص ٤٩٦ .

**١٦٣- ( ١ ) رجوع المستأجر على المتعرض بالتعويض ودعاوى الحيازة :**

لما كان التعرض المادى من الغير يعد اعتداء على حق المستأجر فى انتفاعه بالعين المؤجرة ، فإنه يكون له الحق فى الرجوع على المتعرض بالتعويض عما لحقه من ضرر ، ، كما يجوز له أيضا أن يستعمل فى مواجهته جميع دعاوى الحيازة ، فيطلب استرداد الحيازة إن كان المتعرض قد سلبها منها ، أو يطلب منع التعرض أو وقف الأعمال الجديدة .

**١٦٤ - ( ٢ ) رجوع المؤجر على المتعرض على أساس المسئولية التقصيرية :**

إذا كان التعرض يمثل اعتداء على حق المستأجر ، إلا أن ذلك لا يحول دون رجوع المؤجر على المتعرض على أساس قواعد المسئولية التقصيرية فى حالتين :

الحالة الأولى : أن يلحق العين المؤجرة ذاتها ضرر من جراء تعرض الغير ، حيث يكون للمؤجر الرجوع بالتعويض لا باعتباره مؤجرا وإنما باعتباره مالكا .

الحالة الثانية : إذا كان المستأجر قد رجع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة ، حيث يجوز للمؤجر بدوره الرجوع على المتعرض بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة هذا الرجوع .

**١٦٥ - ( ٣ ) رجوع المستأجر على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة :**

وفقا للقواعد العامة فى العقود الملزمة للجانبين تقع تبعة استحالة التنفيذ على المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذ التزامه بقوة قاهرة .

وتطبيقا لذلك تنص المادة ٥٧٥ / ٢ على أنه " إذا وقع التعرض المادى بسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة " . ووفقا لهذا النص فإن المستأجر يستطيع الرجوع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة إذا توافر شرطان هما أن يكون التعرض جسيما وأن لا يكون للمستأجر يد فيه .

## المبحث الرابع

## الالتزام بضمان العيوب الخفية وفوات الوصف

### ١٦٦ - نص القانون :

تنص المادة ٥٧٦ على أن " (١) يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ، ولكنه لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها . وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقض اتفاق بغيره . (٢) ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد " .

يتضح من هذا النص أنه يلزم توافر شروط معينة فى العيب حتى يقوم ضمان المؤجر ( أولا ) ، كما يتناول أحكام الضمان ( ثانيا ) .

### ١٦٧ - ( أولا ) شروط ضمان العيوب الخفية :

يشترط فى العيب ، حتى يقوم ضمان المؤجر به ، توافر ثلاثة شروط هى أن يكون مؤثرا ، وخفيا ، وغير معلوم للمستأجر عند الإيجار .

**الشرط الأول – أن يكون العيب مؤثرا :** وهو يكون كذلك ، على حد تعبير المادة ٥٧٦ / ١ إذا حال دون الانتفاع بالشئ المؤجر أو أنقص منه نقصانا جسيما . ولا يعد العيب مؤثرا ، ومن ثم لا يقوم ضمان المؤجر ، إذا كان العرف قد جرى على التسامح فيه .

وتقدير ما إذا كان العيب مؤثرا أم لا مسالة موضوعية تترك لقاضى الموضوع ، وتختلف من حالة لأخرى فى ضوء الغرض المقصود من الانتفاع بها أو العرف .

ويتحدد الانتفاع المقصود من العين المؤجرة إما من عقد الإيجار ( كأن يتفق على تأجير الأرض الزراعية لزراعتها بنوع معين من المحصول ) أو من طبيعة العين ذاتها ( كما لو كانت العين أرضا زراعية ولم تتوافر فيها وسائل الرى أو الصرف ) [١٤٩] .

**الشرط الثانى – أن يكون العيب خفيا :** ويكون العيب خفيا غير ظاهر إذا لم يكن فى استطاعة المستأجر أن يتبينه بنفسه إذا بذل فى ذلك عناية الشخص المعتاد . فإذا كان العيب ظاهرا وقت أن تسلم المستأجر العين المؤجرة ، ولم يعترض بل رضى أن يتسلمها ، فإن المؤجر لا يضمنه ، لأن المستأجر وقد رأى العيب ظاهرا دون أن يعترض يكون قد ارتضاه وأسقط حقه فى التمسك بالضمان [١٥٠] .

**الشرط الثالث – أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر عند الإيجار :** وفقا للفقرة الثانية من المادة ٥٧٦ مدنى لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد . وعلى ذلك فإذا أراد

---

[١٤٩] السنهورى ، بند ٣٢٧ ن ص ٥٧٩ وما بعدها .

[١٥٠] السنهورى ، بند ٣٢٨ ، ص ٥٨٢ .

المؤجر ، التخلص من الضمان ، فإن عليه أن يثبت أن المستأجر كان يعلم بالعقد وقت التسليم ، ويكون ذلك إما بإثبات أن المستأجر قد أخطر بالعيب فعلا قبل التسليم ، وإما بإثبات أن المستأجر كان يعلم بالعيب فعلا من أى طريق آخر . ويتم الإثبات بجميع طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن [١٥١].

**١٦٨ - ( ثانيا ) أحكام ضمان العيوب الخفية :**

إذا أثبت المستأجر توافر الشروط السابقة فى العيب ، ترتبت أحكام ضمان العيوب الخفية .

**١٦٩ - جزاء الإخلال بالالتزام بضمان العيوب الخفية :**

**نص القانون** : تنص المادة ٥٧٧ على أنه " (١) إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب ، أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر . (٢) فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب " .

يتضح من هذا النص أنه يجوز للمستأجر أن يطلب إما التنفيذ العينى أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، مع التعويض فى جميع الأحوال إن كان له مقتضى .

( ١ ) **التنفيذ العينى** : يجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العينى ، أى أن يطالب المؤجر بإصلاح العيب أو الخلل الموجود بالعين المؤجرة ، فإذا لم يقم المؤجر بذلك ، جاز للمستأجر أن يقوم بنفسه بإصلاح هذا العيب على

---

[١٥١] السنهورى ، ص ٥٨٦ .

نفقة المؤجر ، بعد إذن القضاء ، أو دون إذن القضاء ، وفقاً لأحكام المادة ٥٦٨ مدنى بخصوص التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة .

إلا أنه يشترط لطلب التنفيذ العينى ألا يكون إصلاح العيب يتطلب نفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة ، كما إذا كان هذا الإصلاح يقتضى إعادة البناء من جديد ، أو القيام بأعمال تتكلف مصروفات باهظة . وقد نصت على هذا الشرط المادة ٥٧٧ / ١ بقولها : " إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر " . فإن كان إصلاح العيب باهظا ، فلا يجبر المؤجر عليه ، وإنما يكتفى بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن له مقتضى فى الحالتين [١٥٢] .

**( ٢ ) فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة :** قد لا يختار المستأجر المطالبة بإزالة العيب ، أو تكون نفقات الإزالة باهظة ، فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار ، وللمحكمة حق التقدير ، فلها أن تستجيب إلى الفسخ ، ولها أن تكتفى بإنقاص الأجرة ، ولها أن تمهل المؤجر حتى يقوم بإزالة العيب إذا طلب ذلك [١٥٣] .

وإذا قضى بإنقاص الأجرة فإن هذا الإنقاص لا يكون من يوم المطالبة القضائية ، وإنما من وقت حصول النقص فى الانتفاع بسبب العيب ، سواء حصل هذا النقص منذ بدء الانتفاع ، أو أثناء مدة الإيجار . فإذا قام المؤجر بإصلاح العيب أو إزالته عادت الأجرة إلى ما كانت عليه من قبل [١٥٤] .

---

[١٥٢] السنهورى ، بند ٣٣١ ، ص ٥٩١ .

[١٥٣] السنهورى ، بند ٣٣٣ ، ص ٥٩٢ .

[١٥٤] المرجع السابق ، نفس الموضع .

**التعويض** : يجوز للمستأجر فى جميع الأحوال ، أى سواء حكم لـه بالتنفيذ العينى أو بإنقاص الأجرة أن يطالب المؤجر بتعويض ما أصابه من ضرر .

وقد يتمثل هذا الضرر فى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، كأن يضطر إلى الانتقال إلى مسكن آخر فيخسر ما أنفقه على إعداد المسكن الأول ، وما أنفقه للانتقال إلى المسكن الجديد وغير ذلك من النفقات التى تكبدها . وقد يتمثل الضرر فيما يصيب المستأجر من أضرار فى شخصه أو ماله بسبب العيب ، كأن يصاب هو أو أحد أتباعه بكسور بسبب سقوط شرفة المسكن المؤجر .

ويشترط لإلزام المؤجر بالتعويض أن يكون عالما بالعيب ، وقد افترض المشرع هذا العلم لدى المؤجر لأن العين كانت موجودة تحت يده قبل تسليمها ، وكان بوسعه أن يعلم ما بها من عيوب . ولا يستطيع المؤجر أن يتخلص من التزامه بالتعويض إلا إذا أثبت جهله بالعيب ، وهو ما نصت عليه المادة ٥٧٧ / ٢ بقولها : " فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب " .

**١٧٠ - جواز الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية :**

من المقرر أن القواعد المنظمة لعقد الإيجار ، ومنها أحكام ضمان العيب قواعد مكملة لإرادة الأطراف ، ومن ثم لا تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على تعديلها سواء بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء .

غير أنه يلاحظ أنه بالنسبة للاتفاق على الإعفاء من الالتزام بضمان العيوب ، يقع الاتفاق باطلاً إذا أخفى المؤجر عن غش سبب هذا الضمان ( م ٥٧٨ مدنى ) .

ويجوز للمستأجر النزول عن حقه فى الضمان بعد ثبوته ، وقد يكون هذا النزول صريحا وقد يكون ضمنيا . ويتفق هذا الحكم مع القواعد العامة ، كما أن المادة ٤٤٩/ ١ مدنى تنص صراحة فى خصوص عقد البيع على أنه " إذا تسلم المشترى المبيع وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك ، وفقا للمألوف فى التعامل ، فإذا كشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة ، فإن لم يفعل اعتبر قابلا للمبيع " .

**١٧١ - تقادم دعوى ضمان العيوب الخفية :**

لم يرد فى التقنين المدنى تحديد لميعاد معين تتقادم فيه دعوى ضمان العيوب الخفية فى العين المؤجرة .

وقد نصت المادة ٤٥٢ مدنى على مدة تقادم دعوى ضمان العيوب الخفية بالنسبة لعقد البيع بقولها : " (١) تسقط بالتقادم دعوى الضمان إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع ، ولو لم يكشف المشترى العيب إلا بعد ذلك ، ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول . (٢) على أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بالسنة لتمام التقادم إذا ثبت به تعمد إخفاء العيب غشا منه " .

وقد ذهب البعض [١٥٥] إلى أن حكم هذا النص يسرى على عقد الإيجار ، ومن ثم تتقادم دعوى ضمان العيوب الخفية فى الإيجار بمضى سنة من تاريخ علم المستأجر بالعيب . ويستند هذا الرأى إلى نص المادة ٥٦٦ مدنى التى يستفاد منها أن الأحكام الواردة فى عقد البيع تعد أصلا يرجع إليه فيما لم يرد به نص خاص ، أو يتعارض مع طبيعة الإيجار . وعلى ذلك

---

[١٥٥] فتحى عبد الرحيم ، السابق ، ص ١١٤ .

يقرر هذا الرأى سريان أحكام خيار العيب فى المبيع على عقد الإيجار فى كل ما لا يتنافى مع طبيعة هذا العقد .

ويذهب الرأى الغالب (١٥٦) إلى خضوع الدعاوى الناشئة عن ضمان العيوب الخفية لأحكام التقادم العام ، وعدم سريان نص المادة ٤٥٢ الوارد فى باب البيع على عقد الإيجار ، لأنه نص استثنائى خاص بالبيع ، ومن ثم لا يجوز تطبيقه ولو من طريق القياس على دعاوى ضمان العيوب الخفية فى عقد الإيجار ، وبالتالى تخضع هذه الدعاوى الأخيرة للقواعد العامة ، وهى تقضى بأن مدة التقادم خمس عشرة سنة من الوقت الذى يصبح فيه الالتزام بالضمان مستحق الأداء ، أى من وقت ظهور العيب .

---

(١٥٦) السنهورى ، ص ٥٩٠ هامش ( ٢ ) ، سليمان مرقس ، بند ١٩٤ ، ص ٤٣٦ ، العطار ، ص ٤٨٢ وما بعدها ، محمود عبد الرحمن ، ص ٥١٧ .

وقد قضت محكمة النقض بأنه " لا يجوز قياس حالة الإيجار على حالة البيع ، ذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان فى حالة البيع هو إجراء خاص لا يجوز التوسع فى تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الإيجار ، كما أنه لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذى يفرض على المؤجر التزاما بضمان العيوب الخفية التى تظهر فى الشئ المؤجر مدة عقد الإيجار " . نقض مدنى فى ١٧ مارس ١٩٥٥ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٦ ، رقم ١٠٩ ، ص ٨٣٨ .

## الفصل الثانى

## التزامات المستأجر

**١٧٢ – تعداد وتقسيم :**

بعد أن بينا الالتزامات التى تقع على عاتق المؤجر ، وهى تمثل حقوقا للمستأجر ، فإننا نتناول الآن التزامات المستأجر فى مواجهة المؤجر .

وتنقسم التزامات المستأجر إلى التزامات رئيسية وأخرى ثانوية . والالتزامات الرئيسية نص عليها التقنين المدنى الحالى فى المواد من ٥٧٩ إلى ٥٩٢ ، وهى تتمثل فى أربعة التزامات هى الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له وعدم التغيير فيها ( مبحث أول ) ، والالتزام بالمحافظة عليها ( مبحث ثان ) ، والالتزام بالوفاء بالأجرة ووضع منقولات فى العين لضمان الوفاء بها ( مبحث ثالث ) ، والالتزام برد العين عند انتهاء الإيجار ( مبحث رابع ) .

أما الالتزامات الثانوية للمستأجر ، فنكتفى بالإشارة إليها بإيجاز فيما يلى :

( ١ ) **الالتزام بدفع نفقات عقد الإيجار :** ويقصد بها مصروفات تحرير عقد الإيجار ورسوم تسجيله إذا اقتضى الأمر تسجيل العقد ، وذلك متى وجد اتفاق أو عرف بذلك . وقد اختلف الرأى فى تحديد من يتحمل هذه النفقات إذا لم يوجد اتفاق أو عرف . فذهب البعض [١٥٧] إلى ان المستأجر هو الذى يتحمل كافة المصروفات قياسا على التزام المشترى بدفع نفقات عقد البيع ، وفقا لما نصت عليه المادة ٤٦٢ مدنى بقولها : " نفقات عقد البيع

---

[١٥٧] الصدة ، ص ٢١٠ .

ورسوم الدمغة والتسجيل وغير ذلك من مصروفات تكون على المشترى ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك " .

وذهب البعض الآخر (١٥٨) إلى هذه النفقات يلتزم بهـا كـل مـن المؤجر والمستأجر مناصفة ، لأن فائدة تحرير العقد تعود عليهما معا .

ويميز البعض الثالث (١٥٩) بين نوعين من هذه النفقات : مصروفات تحرير عقد الإيجار ورسوم المحرر الرسمى ورسوم الدمغة ورسوم التسجيل وهذه يلتزم بها المستأجر . ومصروفات عمل محضر الجـرد أو محضـر التسليم فهذه تكون على من يطلب تحريرها ، لأن طلب ذلك دليل على أنهـا فى صالحه .

**( ٢ ) الالتزام بتسلم العين المؤجرة :** إذ أن تسلم العين المؤجرة يعد بداية الانتفاع بها ، وهو يحقق مصلحة المستأجر ، وكذلك مصلحة المؤجر ، حتى لا تترك العين بغير إشراف عليها . ولذلك إذا أخـل المسـتأجر بهـذا الالتزام ، جاز للمؤجر أن يطلب إما التنفيذ العينى بتعيين حارس على العين يتولى استغلالها لصالح المستأجر الذى يجب عليه دفع الأجرة ، وإما فسـخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى (١٦٠) .

**( ٣ ) الالتزام بدفع الرسوم والتكاليف المقـررة علـى الانتفـاع بالعين :** الأصل أن المستأجر لا يلتزم بدفع الضرائب على العين المؤجرة ، كعوائد الأملاك ، وأموال الأراضى الزراعية ، وأن الملتزم بها هو المؤجر ، ومع ذلك يجوز أن يشترط المؤجر علـى المسـتأجر أن يقـوم هـو – أى

---

(١٥٨) عبد الباقى ، ص ٣١٨ ، هامش ( ١ ) .

(١٥٩) السنهورى ، ص ٦٠٣ .

(١٥٩) السنهورى ، ص ٦٠٤ ، هامش رقم ( ٢ ) .

المستأجر - بدفعها . كما أن القانون قد يفرض ضرائب على الانتفاع بالعين ، وليس العين ذاتها ، كما هو الحال بالنسبة لرسم النظافة ( ٢٪ من الأجرة ) في القاهرة والإسكندرية ، وفى هذه الحالة يلتـزم المسـتأجر دون المـؤجر بدفع هذه الضريبة ، وإذا قام المؤجر بدفعها ، جاز له الرجوع بهـا علـى المستأجر .

وبعد هذه الإشارة الموجزة إلى الالتزامات الثانوية للمستأجر ، نتناول بالدراسة التزاماته الرئيسية بذات الخطة التى انتهجها التقنين المدنى .

## المبحث الأول

## الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له

## وعدم التغيير فيها

### ١٧٣ - تقسيم :

ينقسم هذا الالتزام إلى قسمين ، الأول : استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له ( مطلب أول ) ، والثانى : عدم إحداث تغيير فى العين المؤجرة ( مطلب ثان ) .

## المطلب الأول

## الالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له

### ١٧٤ - نص القانون :

تنص المادة ٥٧٩ مدنى على أن " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له " .

يتضح من هذا النص أنه يحدد محل التزام المستأجر ، حيث يوجب عليه أن يستعمل العين المؤجرة ، فلا يجوز له تركها بدون استعمال ، ويجب أن يكون هذا الاستعمال على النحو المتفق عليه فى العقد ، فإن لم يوجد ، وجب على المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له .

### ١٧٥ - محل الالتزام :

محل الالتزام هو استعمال العين المؤجرة وملحقاتها ، وذلك وفقا للمتفق عليه فى العقد ، فإن لم يكن هناك اتفاق ، فبحسب ما أعدت العين له .

**١٧٦ - استعمال العين على النحو المتفق عليه فى العقد :**

يلتزم المستأجر باستعمال العين فى حدود الغرض المتفق عليه فى العقد ، فلا يجوز له أن يتعداه إلى غيره . وأساس هذا الالتزام أن المستأجر يتسلم العين المؤجرة للانتفاع بها الانتفاع المقصود من العقد ، ولكن حقه فى هذا الانتفاع مقيد بحق مالك هذه العين ، ولذا يجب عليه مراعاة ذلك فى استعماله العين منعا لوقوع الضرر بها .

ولذلك لا يجوز لمن يستأجر شقة لغرض السكنى أن يستعملها فى غرض آخر ، كمكتب أو عيادة ، لمباشرة مهنته ، ولا لمن استأجر مكتبا أن يحوله إلى حانوت لبيع البضائع بالتجزئة [١٦١] .

ولا يلزم الاتفاق صراحة فى العقد على الغرض المقصود من استعمال العين ، إذ قد يستفاد هذا الغرض ضمنا من ظروف التعاقد دون الاتفاق صراحة ، كأن يجرى العرف على أن يكون لمستأجر الدار أن يستعمل سطحها فى غسل ملابسه أو نشرها أو تربية الدواجن [١٦٢] .

ولا يجوز للمستأجر أن يخرج عن حدود الغرض المتفق عليه من استعمال العين إلا إذا حصل على إذن بذلك من المالك ، ويجوز أن يكون هذا الإذن صريحا أو ضمنيا .

كما لا يجوز للمستأجر أن يترك العين بدون استعمال إذا كان من شأن هذا أن يضر بها ، ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف بخلاف ذلك ، كأن يتفق على أن يزرع المستأجر الأرض محاصيل معينة ويتركها دون زراعة

---

[١٦١] مرقس ، ص ٤٦٧ .

[١٦٢] مرقس ، ص ٤٦٨ .

فى الفترة التى تفصل بين مواسم زراعتها ، أو أن يجـرى العـرف علـى التوقف عن استعمال معين للعين المؤجرة فترات معينة كغلق المتجـر مـدة معينة كل سنة بسبب الجرد والاستعداد لأعمال السنة التالية ( ١٦٣ ) .

**١٧٧ - استعمال العين بحسب ما أعدت له :**

إذا لم يتفق صراحة أو ضمنا على نوع استعمال العين المؤجرة التزم المستأجر باستعمالها بحسب ما أعدت له . فإذا كانت اشقة المؤجرة تقع فـى حى هادئ للسكنى ، فلا يجوز للمستأجر ان يستعملها فى مباشـرة مهنتـه ، وإذا كانت أرضا زراعية فلا يجوز للمستأجر أن يستعملها فى غرض آخر غير الزراعة ، أما إذا كانت الشقة تقع فى عقار به شقق للسـكنى وأخـرى للتجارة ، جاز للمستأجر أن يستعملها سواء للسكنى أو للتجارة .

**١٧٨ - حق المستأجر فى تغيير الاستعمال إذا لم يترتب عليه ضرر للمؤجر :**

الأصل أنه لا يجوز للمستأجر أن يغير استعمال العين المؤجرة لمـا يترتب على ذلك من ضرر سواء للمؤجر أو للعين المؤجرة ذاتها .

إلا أنه استثناء من هذا الأصل يجوز للمستأجر تغيير استعمال العين ، إذا لم يترتب على هذا التغيير ضرر ( ١٦٤ ) .

---

( ١٦٣ ) خميس خضر ، ص ٨١٢ وما بعدها .

( ١٦٤ ) وقد قضى بأنه " إذا كان مفاد ما تقضى به المادة ٥٧٩ من القانون المدنى أنه متى تعين الاستعمال المحدد الذى أجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، على أن يستثنى الحالة التى لا يترتب على هذا التغيير فى نوع الاستعمال ضرر لمؤجر فتنتفى عند ذلك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزا ، لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر ، واعتبر أن مجرد تغيير وجه استعمال العين المؤجرة ، حتى ولو لم ينجم عنه ضرر

وأساس جواز ذلك أن المؤجر إذا لم يصبه ضرر من هـذا التغيير يكون متعسفا فى استعمال حقه ، وتمسك بمنع المستأجر مـن تغييـر نـوع الاستعمال ( م ٥ مدنى ) . كما أن القياس على نص المادة ٥٨٠ / ١ مـدنى يبرر ذلك ، حيث أجاز هذا النص صراحة للمستأجر إحداث تغيير فى العين المؤجرة إذا لم يترتب عليه ضرر للمؤجر ، فإذا كـان المشـرع قـد أقـر للمستأجر بهذا الحق فيما يتعلق بالتغيير فى العين المؤجرة ذاتها ، فمن بـاب أولى يجوز له التغيير فى نوع الاستعمال .

ويتقيد حق المستأجر فى تغيير الاستعمال بعدم وقوع ضرر يترتـب على ذلك ، ويفترض توافر هذا الضرر فى كل تغيير ، ويقع علـى عـاتق المستأجر عبء إثبات انتفاء هذا الضرر .

**١٧٩ - التزام المستأجر باستعمال العين بعناية الشخص المعتاد :**

تنص المادة ٥٨٣ مدنى على أنه " (١) يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد . (٢) وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلـف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا " .

يتضح من هذا النص مقدار العناية الواجبة علـى المسـتأجر فـى استعماله العين المؤجرة ، وهى عناية الشخص المعتاد ، وهو ما يقتضى منه الاستعمال المألوف . ولذلك يتنافى مع هذا الاستعمال أن يحـدث المسـتأجر

---

=للمالك ، يجيز الإخلاء ، ولم يجعل للمحكمة سلطة تقديرية فى هذا الشان ن فإنه يكون قد خالف القانون " . نقض مدنى فى ٢٣ فبراير ١٩٧٧ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٨ ن ص ٥٤٢ .

ضوضاء تزعج المستأجرين الآخرين ، أو أن يأتى أفعالا مخلة بالآداب تؤذى شعور غيره من السكان .

وتقدير ما إذا كان استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالا مألوفا أم لا يرجع إلى تقدير قاضى الموضوع بحسب ظروف التعاقد .

**١٨٠ - جزاء الإخلال بالالتزام باستعمال العين فيما أعدت له :**

إذا لم يستعمل المستاجر العين المؤجرة ، أو استعملها فى غير ما أعدت له بحسب ما هو مبين في العقد ، أو بحسب ما أعدت له بطبيعتها ، أو لم يستعملها بعناية الشخص المعتاد ، وترتب على ذلك ضرر للمؤجر ، كان مخلا بالتزامه ، وجاز للمؤجر ، وفقا للقواعد العامة ، أن يطلب التنفيذ العينى أو الفسخ ، مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى .

## المطلب الثانى

## الالتزام بعدم إحداث تغيير فى العين المؤجرة

### ١٨١ - نص القانون :

تنص المادة ٥٨٠ مدنى على أنه " (١) لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر . (٢) فإذا أحدث المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة مجاوزا فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها ، وبالتعويض إن كان له مقتضى ) .

يتضح من هذا النص أنه يضع على عاتق المستأجر التزاما محله عدم إحداث أى تغيير فى العين المؤجرة بدون إذن من المؤجر .

### ١٨٢ - محل الالتزام :

يلتزم المستأجر بعدم إجراء أى تغيير فى العين المؤجرة إلا بإذن المؤجر ، ويقصد بالتغيير هنا التغيير المادى فى ذات العين أو أحد ملحقاتها . ومن ثم فلا يجوز لمستأجر البناء فتح نوافذ أو سد نوافذ موجودة أو إقامة حائط ليجعل من الحجرة حجرتين ، أو هدم حائط ليجعل من الحجرتين حجرة واحدة .

وهذا الحظر مشروط بأن يكون من شأن التغيير فى العين المؤجرة أن يلحق ضررا بالمؤجر ، ولذلك يجوز للمستأجر إحداث أى تغيير بالعين المؤجرة دون الحصول على إذن المؤجر ، كأن يضع مستأجر المنزل حاجزا خشبيا أو زجاجيا ليفصل فى غرفة ليفصلها إلى غرفتين أو أن يقيم مستأجر الحانوت صندرة علوية من الخشب .

إلا أنه لا يعنى عدم ترتب ضرر على التغييرات التى يحدثها المستأجر بالعين أنه يستطيع أن يفعل ذلك دون أى قيد ، حيث يمتنع عليه القيام بتلك التغييرات إذا كان المؤجر قد حظر عليه ذلك فى العقد صراحة .

أما إذا أذن المؤجر للمستأجر فى إجراء هذه التغييرات ، سواء صراحة أو ضمنا ، فيستطيع المستأجر القيام بها .

**١٨٣ - جزاء مخالفة الالتزام :**

إذا أجرى المستأجر أية تغييرات مادية فى العين المؤجرة دون إذن المؤجر ، وكان هذا التغيير ضارا ، أو مخالفا لما اشترطه المؤجر من عدم إحداث مثل هذه التغييرات ، كان مخلا بالتزامه ، وجاز للمؤجر ، وفقا للفقرة الثانية من المادة ٥٨٠ مدنى أن يلزمه بإعادة العين إلى ما كانت عليه ، وبالتعويض إن كان له مقتضى .

وإذا كان المشرع لم يخول المؤجر سوى طلب التنفيذ العينى والتعويض إن كان له مقتضى ، فلأن ذلك هو الجزاء الطبيعى لإخلال المستأجر بالتزامه ، إلا أن ذلك لا يعنى منع المؤجر من طلب الفسخ ، تطبيقا للقواعد العامة . ويستطيع المؤجر أن يطالب بأى من الجزائين ( التنفيذ العينى - الفسخ ) أثناء سريان العقد ، دون أن يتحتم عليه انتظار انتهاء الإيجار .

وجدير بالذكر أن حق المؤجر فى الفسخ ينشأ بمجرد مخالفة المستأجر لالتزامه بعدم التغيير فى العين ، ولا ينقضى بإزالتها ( [١٦٥] ) . وقد قضت محكمة النقض فى هذا الخصوص بأن " النص فى المادة ٥٨٠ / ١

---

( [١٦٥] ) محمود عبد الرحمن ، ص ٥٣٩ .

من القانون المدنى على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر " ، مؤداه أن المحظور على المستأجر هو التغيير الذى ينشأ عنه ضرر للمؤجر ، والمقرر فى قضاء هذه المحكمة كذلك أن حق المؤجر فى الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ، ولا ينقضى بإزالتها ، فيبقى له هذا الحق ولو أزال المستأجر المخالفة بعد وقوعها ، واستخلاص وقوع الضرر من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع مادام الدليل الذى أخذت به فى حكمها مقبولا قانونا " [١٦٦] .

**١٨٤ - حق المستأجر فى وضع بعض الأجهزة بالعين المؤجرة :**

تنص المادة ٥٨١ مدنى على أنه " (١) يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التى توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار . (٢) فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب " .

ووفقا لهذا النص يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة الأجهزة المختلفة الخاصة بالغاز والكهرباء والمياه والتليفون وغيرها ، ولا يجوز للمؤجر أن يعترض على التغييرات التى يحدثها المستأجر بالعين المؤجرة فى سبيل وضع وتركيب هذه الأجهزة . ويشترط لجواز قيام المستأجر بتركيب هذه الأجهزة توافر شرطين : الأول هو مراعاة الأصول المرعية فى تركيب

---

[١٦٦] نقض مدنى فى ٢٨ أبريل ١٩٧٩ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٠ ، ص ٢١٧ .

هذه الأجهزة ، والثاني ألا يترتب على وضع هذه الأجهزة ما يهـدد سـلامة العقار .

ولا يجوز للمؤجر أن يحظر على المستأجر تركيب هذه الأجهزة إلا بإذنه ، وإلا اعتبر متعسفا فى استعمال حقه ، وذلك طالما لم يكن هناك تهديد لسلامة العقار .

ويلتزم المستأجر بكافة نفقات تركيب هذه الأجهزة ، ما لم يتفق على خلاف ذلك [١٦٧] .

## المبحث الثانى

## الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

**١٨٥ - تمهيد :**

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ، تأسيسا على أن من يحوز شيئا مملوكا لغيره يلتزم بالمحافظة عليه ، وأن يبذل فى ذلـك عنايـة الشخص المعتاد . وفى سبيل تنفيذ هذا الالتزام يجب على المستأجر أن يقوم بالترميمات التأجيرية ( أولا ) ، وأن يخطر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ( ثانيا ) ، كما تقوم مسئوليته عن حريق العين المؤجرة ( ثالثا ) .

---

[١٦٧] السنهورى ، ص ٧٠٩ وما بعدها .

**١٨٦ - ( أولا ) التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية : ـ**

تنص المادة ٥٨٢ مدنى على أن " يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق بغير ذلك " . وكما سبق القول ، فإن الترميمات التأجيرية هى الإصلاحات البسيطة للتلف أو الخلل الذى يحصل من استعمال العين المؤجرة استعمالا مألوفا .

ومن أمثلة هذه الترميمات التأجيرية التى يلتزم بها المستأجر إصلاح مفاتيح الأبواب ومفاتيح الكهرباء وصنابير المياه ، وإصلاح التلف الذى يصيب الأرضيات أيا كانت المادة المصنوعة منها ، واستبدال زجاج النوافذ المكسور بآخر جديد .

ويشترط لالتزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية أن يقضى بها العرف ، أما الترميمات التأجيرية التى تحتاج إليها الملحقات المشتركة ، كالسلم والمصعد ، فهذه يتحملها المؤجر .

كما يشترط لالتزام المستأجر بالقيام بهذه الترميمات ألا يكون سبب التلف راجعا إلى سبب أجنبى عنه ، كخطأ المؤجر أو أحد أتباعه ، أو بسبب القوة القاهرة .

إلا أنه يلاحظ أن المستأجر يلتزم بإجراء هذه الترميمات ، ولو كان سببها راجعا إلى قدم العين ، حيث يتعذر عملا التمييز بين ما إذا كان سبب الترميم هو القدم أو فعل المستأجر .

كما يلاحظ أن هذا الالتزام لا يتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على مخالفته سواء بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء ، وقد نصت على ذلك

صراحة الفقرة الأخيرة من المادة ٥٨٢ بقولها : " ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك " (١٦٨) .

**١٨٧ - ( ثانيا ) التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله :**

تنص المادة ٥٨٥ مدنى على أنه " يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها ، أو بإحداث ضرر بها " .

يتضح من هذا النص أنه يقع على عاتق المستأجر التزام بإخطار المؤجر بكل ما يهدد العين المؤجرة ، ومن ثم يستوجب تدخله ، وأساس هذا الالتزام أن الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة يقتضيه .

ومن أمثلة الأمور التى يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بها انفجار أنابيب المياه بما يهدد سلامة البناء ، أو انكشاف عيب فى أساسات البناء ، أو وقوع اغتصاب أو اعتداء من أجنبى على العين المؤجرة .

ولم يحدد النص ميعادا محددا يتم فيه الإخطار ، وإنما نص على أن " يبادر المستأجر إلى إخطار المؤجر " ، ومن ثم يكون ميعاد الإخطار هو الميعاد المناسب الذى يتمكن معه المؤجر من اتخاذ الإجراءات اللازمة ، ويرجع تقدير حصول الإخطار فى وقت مناسب أم لا لقاضى الموضوع فى ضوء الظروف الملابسة .

---

(١٦٨) السنهورى ، ص ٧٣٩ .

كما لم يحدد النص شكلا معينا للإخطار ، لذلك يصح أن يتم فى أى شكل كأن يتم على يد محضر أو بخطاب مسجل أو غير مسجل ، كما يمكن أن يكون شفويا . ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات حصوله .

**١٨٨ - جزاء مخالفة الالتزام بإجراء الترميمات التأجيرية وكذا إخطار المؤجر بكل ما يهدد العين المؤجرة :**

إذا لم يقم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ، أو امتنع عن إخطار المؤجر بما يستوجب تدخله ، جاز للمؤجر أن يجبره على التنفيذ العينى ، كما يجوز له طلب فسخ الإيجار بدلا من التنفيذ العينى ، وهو أمر يخضع لتقدير قاضى الموضوع بحسب جسامة إخلال المستأجر بالتزامه . ويجوز للمؤجر فى جميع الأحوال أن يطلب تعويض الضرر الذى أصابه نتيجة إخلال المستأجر بهذه الالتزامات ، متى كان لهذا التعويض مقتضى .

**١٨٩ - جواز الاتفاق على تعديل أحكام هذا الالتزام :**

وفقا لما تقضى به القواعد العامة ( م ٢١١ مدنى ) فإن المدين بالمحافظة على الشئ يكون قد وفى به إذا بذل فى تنفيذه ما يبذله الشخص العادى ، ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك ، وهو ما ينطبق على المستأجر ( م ٥٨٣ مدنى ) ، وهو ما نصت عليه صراحة المادة ٥٨٢ مدنى بقولها : " ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك . فالإلتزام بإجراء الترميمات التأجيرية ليس من النظام العام ، ولذلك يجوز الاتفاق على تعديل أحكامه سواء بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء . كما يجوز أن يكون هذا الاتفاق صراحة أو ضمنا [١٦٩] .

---

[١٦٩] السنهورى ، ص ٧٣٩ وما بعدها .

**١٩٠ - ( ثالثا ) مسئونية المستأجر عن تلف العين المـؤجرة أو هلاكها :**

تنص المادة ٥٨٣ / ٢ على أنه " وهو - أى المسـتأجر - مسـئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو إهـلاك غيـر ناشـئ عـن استعمالها استعمالا مألوفا " .

يستفاد من هذه الفقرة أن مسئولية المستأجر عمـا يصـيب العـين المؤجرة من تلف أو هلاك لا تقوم مادام استعماله لها استعمالا مألوفا ، فهـو من ثم يلتزم ببذل عناية وليس بتحقيق نتيجة . وقد افترض النص أن التلـف أو الهلاك راجع إلى المستأجر ، ما لم يثبت هو العكس ، ولذلك يستطيع نفى هذه المسئولية إذا أثبت عدم وقوع تقصير من جانبه وأن التلـف أو الهـلاك ناشئ عن سبب أجنبى لا يد له فيه (١٧٠) .

وقد قضت محكمة النقض بأن " مؤدى نص المادة ٥٨٣ من التقنـين المدنى أن المستأجر يلتزم بحفظ العين ورعايتها باذلا فى ذلك عناية الرجـل المعتاد ، فإن قصر فى أداء التزامه ونتج عن تقصيره تلف العين أو هلاكها كان مسئولا ، ولئن أقام المشرع قرينة قانونية تفرض أن ما أصاب العـين المؤجرة مرده إلى خطأ المستأجر ، إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، بمعنى ألا يسأل إلا عما يحدث فعلا بسبب تقصيره هو أو تقصير من يسـأل عنهم ، وإذا أثبت أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبى لا يد له فيه كالقوة

(١٧٠) المرجع السابق ، ص ٧٢٧ وما بعدها .

القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب فـى العـين المـؤجرة انتفـت مسـئولية المستأجر " (١٧١) .

**١٩١ - ( رابعا ) مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة :**

**١٩٢ - نص القانون :**

تنص المادة ٥٨٤ مدنى على أن " (١) المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة ، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه . (٢) فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله . ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيما فى العقار . هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين ، فيكون وحده مسئولا عن الحريق " .

يتضح من هذا النص أن يلقى على عاتق المستأجر مسـئولية عـن حريق العين المؤجرة أشد من مسئوليته عن تلف العين أو هلاكها ، حيث لا يستطيع التخلص من مسئوليته عن الحريق إلا بإثبات السبب الأجنبـى ، أى أنه يلتزم فى هذا الخصوص بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية .

ومسئولية المستأجر عن الحريق مسئولية عقدية ، ولذلك لا تقوم إلا حيث يكون هناك عقد إيجار ، سواء كان هذا المستأجر أصليا أو من الباطن . أما غير المستأجر فتقوم مسئوليته التقصيرية عـن الحريـق إذا تـوافرت شروط هذه المسئولية .

---

(١٧١) نقض مدنى فى ٢٢ نوفمبر ١٩٧٨ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٩ ، ص ١٧٥٠ . وفى ذات المعنى : نقض مدنى فى ٢٨ أكتوبر ١٩٩٠ ، طعن رقم ١٥٧٩ ، س ٥٠ ق .

**١٩٣ - التمييز بين فرضين :**

يميز نص المادة ٥٨٤ مدني في خصوص مسئولية المستأجر عن الحريق بين فرضين : الأول أن تكون العين مؤجرة لمستأجر واحد ، والثانى أن يكون العقار مؤجرا لأكثر من مستأجر . وفيما يلي نتناول حكم كل من هذين الفرضين .

**١٩٤ - الفرض الأول - العين مؤجرة لمستأجر واحد :**

وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٤ مدنى تقوم مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ، ولا يستطيع دفع هذه المسئولية إلا بإثبات ان الحريق يرجع إلى سبب أجنبى لا يد له فيه ، كوجود عيب فى البناء ، كما لو اتضح أن الأسلاك موضوعة بطريقة معينة أدت إلى تماسها فاشتعلت النار .

ويستطيع المستأجر إثبات السبب الأجنبى بكافة طرق الإثبات ، بما فيها البينة والقرائن ، فإن استطاع إثبات السبب الأجنبى انتفت مسئوليته بقدر مساهمة هذا الأخير فى وقوع الحريق ، أما إذا لم يتمكن من هذا الإثبات ، قامت مسئوليته العقدية فى مواجهة المؤجر .

ويلاحظ أن هذه الأحكام تنطبق على العين المؤجرة سواء كانت عقارا أو منقولا ، وهو ما يوافق صياغة الفقرة الأولى من المادة ٥٨٤ مدنى التى لم تميز بين العقار والمنقول ، وذلك على خلاف الفقرة الثانية من ذات المادة التى اختصت بالعقار دون المنقول .

**جزاء قيام مسئولية المستأجر عن الحريق :**

إذا قامت مسئولية المستأجر العقدية ، بأن لم يتمكن من إثبات السبب الأجنبى ، التزم بتعويض المؤجر عن الأضرار التى أصابته بسبب الحريق ، ولما كانت المسئولية عقدية ، فإنه لا يعوض إلا الأضرار متوقعة الحصول وقت التعاقد .

ويشمل التعويض نفقات إعادة الحال إلى أصلها ، فإذا كانت العين بناء وجب أن يدفع نفقات إعادة البناء مع خصم الفرق فى القيمة بين البناء الجديد المعاد والبناء القديم . وتقدر النفقات وقت النطق بالحكم لا وقت حصول الحريق ، حتى لا يتحمل المؤجر فرق الأسعار ما بين الوقتين ولا يفيد من نزولها (١٧٢) .

أما إذا أثبت المؤجر ان الحريق قد نشأ عن تعمد أو خطأ جسيم من المستأجر ، كانت مسئولية هذا الأخير تقصيرية ، ومن ثم يشمل التعويض الأضرار التى أصابت المؤجر سواء كانت متوقعة أم لا .

**جواز الاتفاق على تعديل أحكام هذه المسئولية :**

كما يلاحظ أنه يجوز الاتفاق على تعديل أحكام هذه المسئولية سواء بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء ، لأنها لا تتصل بالنظام العام . ومثال تشديد هذه المسئولية أن يشترط المؤجر على المستأجر أن يكون مسئولا عن الحريق ، ولو أثبت السبب الأجنبى ، ومثال الاتفاق على تخفيف المسئولية أن يشترط المستأجر إعفاءه من المسئولية عن الحريق إذا أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد فى المحافظة على العين ، فتكون مسئوليته ببذل عناية وليس بتحقيق نتيجة ، ومثال الاتفاق على الإعفاء من المسئولية أن يشترط

---

(١٧٢) السنهورى ، ص ٧٦٧ وما بعدها .

المستأجر إعفاءه من المسئولية عن الحريق ، ولو لم يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد .

**١٩٥ - الفرض الثانى - العقار مؤجر لمستأجرين عديدين :**

تناول نص الفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ مدنى حالة إيجار العقار دون المنقول ، وافترض أن أجزاء العقار المختلفة مؤجرة لمستأجرين عديدين ، وذلك على عكس ما لو كان العقار مؤجرا لعدة مستأجرين على الشيوع ، فهؤلاء جميعا يكونون فى حكم المستأجر الواحد ، وتسرى عليهم أحكام الفرض الأول وهو أن العين تكون مؤجرة لمستأجر واحد .

( أ ) وخلافا لما تقضى به القواعد العامة من مسئولية كل مستأجر عن الحريق الذى يقع فى الجزء الذى يشغله ، فإن المادة ٥٨٤ مدنى تجعل مسئولية المستأجر عن كل الأضرار التى لحقت العقار فى الأجزاء الأخرى بنسبة الجزء الذى يشغله ، فالمسئولية هنا مسئولية جماعية .

وإذا كانت المسئولية العقدية للمستأجرين المتعددين مسئولية جماعية ، إلا أنها ليست تضامنية ، لأن التضامن لا يفترض فى المسئولية العقدية ، ولا يقوم إلا بنص أو اتفاق ، وقد أفصحت عن ذلك صراحة المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى بقولها : " فإذا تعدد المستأجرون ، كان كل منهم مسئولا ... ولا تضامن بينهم لأن المسئولية تعاقدية " (١٧٣) .

وتتوزع المسئولية على المستأجرين المتعددين بنسبة الجزء الذى يشغله كل منهم ، والعبرة فى ذلك بقيمة الجزء الذى يشغله المستأجر ، فإن

---

(١٧٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٣٧ - ٥٣٨ .

اختلف فى التقدير يعين خبير لتقدير هذه القيمة ، وإذا أعسر أحد المستأجرين تحمل المؤجر هذا الإعسار إذ لا تضامن بين المستأجرين [١٧٤] .

( ب ) وإذا كان المؤجر شاغلا لجزء من العقار مع المستأجرين المتعددين ، فيكون شأنه شأن المستأجرين الشاغلين لباقى الأجزاء . ويعتبر المؤجر مقيما فى العقار إذا كان شاغلا فعلا لطبقة من العقار ، يتردد عليه من وقت لآخر وواضعا فيه بعض الأمتعة بحيث يحتمل أن يكون الحريق ناشئا عن خطئه . ولا يعتبر المؤجر ساكنا للعقار إذا كان تاركا الجزء الذى يحتجزه خاليا ، ولو كان يحتفظ بمفاتيحه . ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات أن المؤجر يشغل جزءا من العقار ليشاركه فى تحمل مسئولية الحريق .

**دفع المسئولية عن الحريق عند تعدد المستأجرين :**

يستطيع أى من المستأجرين أن يدفع المسئولية المفترضة عن الحريق بعدة وسائل :

١ - إثبات أن وقوع الحريق يرجع إلى سبب أجنبى : فإذا أثبت أحد المستأجرين أن الحريق وقع بسبب أجنبى كقوة قاهرة أو فعل الغير أو عيب فى البناء ، فيتحمل المؤجر فى هذه الحالة تبعة الحريق ، ما لم يثبت رجوع الحريق إلى خطأ الغير ، فيكون لجميع المستأجرين الرجوع عليه على أساس المسئولية التقصيرية .

٢ - إثبات الخطأ فى جانب أحد المستأجرين بالذات : ففى هذه الحالة يكون هذا المستأجر هو المسئول وحده عن الحريق ، وتكون مسئوليته فى

---

(١٧٤) السنهورى ، ص ٧٧٨ وما بعدها .

مواجهة المؤجر مسئولية عقدية ، وفى مواجهة باقى المستأجرين مسئولية تقصيرية .

٣ - إثبات أن النار ابتدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله مستأجر بالذات : وفى هذه الحالة ترتفع المسئولية العقدية عن سائر المستأجرين ، ويكون المستأجر الذى ابتدأ شبوب النار فى الجزء الذى يشغله هو وحده المسئول عن جميع الأضرار التى أحدثها الحريق ، لا عن نصيبه بنسبة الجزء الذى يشغله فحسب . ومسئوليته هنا مسئولية عقدية (١٧٥) .

## المبحث الثالث

## التزام المستأجر بدفع الأجرة

## ووضع منقولات فى العين لضمان الوفاء بها

**١٩٦ - تقسيم :**

نتناول هذا المبحث من خلال مطلبين ، نخصص الأول منهما للالتزام بدفع الأجرة ، والثانى للالتزام بوضع منقولات فى العين المؤجرة لضمان الوفاء بها .

---

(١٧٥) السنهورى ، ص ٧٨٢ وما بعدها .

## المطلب الأول

## الالتزام بدفع الأجرة

### ١٩٧ - محل الالتزام بالوفاء :

محل الالتزام بالوفاء هو الأجرة المتفق عليها ، أو الأجرة التى عينها القانون [١٧٦] .

ويضاف إلى الأجرة ملحقاتها ، كالنفقات التى يستلزمها الوفاء بها ، كمصروفات إرسالها بالبريد إذا كان متفقا على الوفاء بها فى محل المؤجر . وكذلك الفوائد من وقت المطالبة بها وفقا للقواعد العامة ، والضرائب التى تقع على عاتق المستأجر إذا ألزم المؤجر بأدائها على أن يرجع بها على المستأجر .

### ١٩٨ - لمن يكون الوفاء بالأجرة :

يكون الوفاء بالأجرة وملحقاتها للمؤجر ولو لم يكن مالكا . كما تكون لنائبه أيا كان مصدر هذه النيابة .

وإذا تعدد المؤجرون ، أو مات المؤجر وترك عدة ورثة ، وجب الوفاء لكل وارث بحسب نصيبه فى الميراث ، ولا يجوز لأحد الورثة أن ينفرد بالأجرة دون الباقين إلا إذا كان وكيلا عنهم .

---

[١٧٦] يستثنى من ذلك الأحوال التى يتم فيها إنقاص الأجرة قضاء أو اتفاقا أو قانونا ، كما هو الحال فى قوانين إيجار الأماكن ، وقانون الإصلاح الزراعى . راجع : سليمان مرقس ، ص ٤٣٨ والهامش .

ويعتبر ذا صفة فى استيفاء الأجرة كل من يقدم للمستأجر مخالصة بالأجرة صادرة من المؤجر ، كالبواب أو الخادم أو أى شخص آخر ، إلا إذا اتفق على أن يكون الوفاء للمؤجر شخصيا ( م ٣٣٢ مدنى ) .

كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة إلى مشترى العين بعقد مسجل ، إذا كانت عقارا ، وكان المستأجر عالما بالبيع وبانتقال الملكية ، حيث يعتبر هذا البيع متضمنا حوالة الأجرة إلى المشترى ، دون حاجة إلى قبول الحوالة ، أما إذا كان عقد بيع العقار غير مسجل ، فإن المستأجر لا يلتزم بالوفاء للمشترى ، إلا إذا كان البائع قد حول إلى الأخير عقد الإيجار ، وقبل المستأجر الحوالة أو أعلن بها (١٧٧) .

---

(١٧٧) وقد قضى فى هذا الخصوص بأن " مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون ، فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة ، هو وما يترتب عليه من آثار ، وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى ، إلا أنه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة –فى المواد الثلاثة الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – خلفا خاصا فى هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا ، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع ان يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه ، أما قبل التسليم فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع مؤجر العقار ، وحقه فى تسلم العقار المبيع وثماره المترتبة على البيع هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع فقط دون غيره ، وأن علاقة المشترى بالبائع له علاقة مستقلة تماما عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر ، ولا يترتب عليها قيام أى علاقة بين مشترى العقار الذى لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار ، ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به ، أما الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة على ذلك فليس له

**١٩٩ - ميعاد الوفاء :**

تنص المادة ٥٨٦ / ١ على أنه " يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة " .

يتضح من هذا النص أنه يجب على المستأجر أن يفى بالأجرة فى المواعيد المتفق عليها ، كأن يتفق على سدادة الأجرة فى منتصف الشهر أو آخره . فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة فى المواعيد التى يعينها العرف ، من ذلك ما جرى عليه العرف فى إيجار الأراضى الزراعية من أن الأجرة تدفع على قسطين ، الأول عند بداية المحصول الصيفى والثانى عند بداية المحصول الشتوى . وكذلك العرف الذى يجرى على دفع إيجار الأماكن السكنية فى المدن الكبرى مقدما ، أى فى أول كل شهر . فإذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف وجب الرجوع إلى القواعد العامة التى تقضى بأن الأجرة لا تدفع إلا عند استيفاء المنفعة ، أى فى آخر مدة الإيجار إذا حددت الأجرة إجمالا ، أو فى آخر كل وحدة زمنية إذا حدد مبلغ الأجرة بحسب كل وحدة زمنية (١٧٨) .

**٢٠٠ - مكان الوفاء :**

تنص المادة ٥٨٦ / ٢ على أنه " يكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك " .

---

=أن يطالب المستأجر بها إلا إذا كان البائع حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها " نقض مدنى فى ٥ مايو ١٩٨٢ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٣ ، ص ٤٨٤ .

(١٧٨) فى هذا المعنى : مجموعة الأعمال التحضيرية ، جـ ٤ ، ص ٥٤١ .

وهذا النص لم يأت بحكم خاص مخالف للقواعد العامة ، وإنما يعد تطبيقا لها ، حيث تنص المادة ٣٤٧ / ٢ ، فى خصوص تحديد مكان الوفاء بالالتزام ، على أنه " إذا كان محل الوفاء بالالتزام شيئا معينا بالذات وجب تسليمه فى المكان الذى كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك " .

وعلى ذلك فيجب الرجوع أولا إلى الاتفاق لمعرفة مكان الوفاء ، فإذا لم يوجد اتفاق فيتعين الرجوع إلى العرف ، وقد جرى العرف فى أكثر الجهات على أن يكون الوفاء فى مسكن المستأجر ولو لم يكن هو موطنه .

وإذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف ، وجب الوفاء فى موطن المستأجر ، والمقصود بموطن المستأجر موطنه وقت الوفاء بالأجرة ، لا موطنه وقت انعقاد العقد ، هذا ما لم يشترط فى عقد الإيجار أن مكان الدفع فى غير موطن المستأجر .

**٢٠١ - كيفية الوفاء :**

تنص المادة ٥٦١ مدنى على أنه " يجوز أن تكون الأجرة نقودا ، كما يجوز أن تكون أى تقدمة أخرى " .

يستفاد من ذلك أنه يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على الطريقة التى يتم بها وفاء الأجرة ، وعلى ذلك فإذا اتفق على سداد الأجرة نقودا لم يجز للمستأجر أن يجبر المؤجر على قبولها عينا ، وإذا اتفق على أن تكون الأجرة ثمارا أو محصولات لم يجز للمؤجر أن يجبر المستأجر على سدادها نقدا .

وإذا رفض المؤجر تسلم الأجرة بالطريقة المتفق عليها وجب على المستأجر عرضها عليه طبقا للإجراءات المقررة قانونا ، وعرض الأجرة ناقصة لا يبرئ ذمة المستأجر [(١٧٩)] .

**٢٠٢ - إثبات الوفاء :**

يخضع إثبات الوفاء بالأجرة للقواعد العامة في الإثبات . وعلى ذلك يقع عبء الإثبات على عاتق المستأجر باعتباره المدين بالأجرة ( م ١ إثبات ) .

وتيسيرا على المستأجر فى إثبات الوفاء بالأجرة وضع المشرع قرينة قانونية لصالحه مفادها أن الوفاء بقسط من الأجرة دليل على الوفاء بالأقساط السابقة عليه . وقد نصت على ذلك المادة ٥٨٧ مدنى على أن " الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكسه " .

وأساس هذه القرينة أن المؤجر لا يقبل عادة الوفاء بقسط متأخر دون أن يكون قد استوفى الأقساط السابقة عليه .

وهذه القرينة ليست قاطعة ، وإنما قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس ، فيجوز للمؤجر إثبات عكسها بأى طريق من طرق الإثبات ، ولو بالبينة والقرائن ، إذ الثابت أن إثبات عكس القرائن القانونية يكون بكافة طرق الإثبات .

---

(١٧٩) نقض مدنى فى ٢٨ فبراير ، ١٩٥٧ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٨ ، ص ١٧٦ .

### ٢٠٣ - تقادم دين الأجرة :

يخضع تقادم دين الأجرة للقواعد العامة فى تقادم الحقوق الدورية المتجددة ، وفقا لما تنص عليه المادة ٣٧٥ / ١ مدنى بقولها : " يتقادم بخمس سنوات كل حق دورى متجدد ولو أقر به المدين ، كأجرة المبانى والأراضى الزراعية ومقابل الحكر وكالفوائد والإيرادات المترتبة والمهايا والأجور والمعاشات " .

يتضح من هذا النص أن دين الأجرة يسقط بالتقادم بمضى خمس سنوات لأنه من الديون الدورية المتجددة . وتبدأ هذه المدة من تاريخ استحقاق دين الأجرة حتى ولو تجمد بانتهاء الإيجار (١٨٠) .

ولا يسرى التقادم الخمسى إلا على دين الأجرة فقط ، دون الديون الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار ، كدين التعويض الذى يثبت للمؤجر فى مواجهة المستأجر نتيجة إخلاله بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة ، حيث تخضع هذه الديون للتقادم الطويل ، فتسقط بمضى خمس عشرة سنة .

وتجدر الإشارة إلى أن أحكام التقادم لا تتعلق بالنظام العام ، ومن ثم يجوز الاتفاق على مخالفتها ، بتحديد مدة تقادم مختلفة ، كما يجوز النزول عن التمسك بالتقادم صراحة أو ضمنا بعد ثبوت الحق فيه ( م ٣٨٨ مدنى ) .

### ٢٠٤ - جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة :

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة ، أو بقسط منها ، جاز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العينى ، بأن يطلب الحكم بالأجرة المستحقة ، إن كان ذلك ممكنا ، والتنفيذ العينى ممكن دائما لأن محله مبلغا من النقود ،

---

(١٨٠) نقض مدنى فى ١٩ مارس ١٩٥٣ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٤ ، ص ١٩١ .

وذلك بالحجز على أموال المستأجر ، وبيعها جبرا عنه ، واستيفاء الأجرة من ثمنها .

كما يجوز للمؤجر أن يطلب الفسخ مع التعــويض ، إن كــان لــه مقتضى . ويلاحظ أنه متى صدر حكم للمؤجر بالتنفيذ العينــى ، فإنــه لا يجوز له أن يرجع بعد ذلك ويطلب فسخ الإيجار ، حيث يعد صدور الحكــم بالأجرة نزولا منه عن طلب الفسخ ، أما قبل صدور الحكم بالأجرة فيجــوز للمؤجر أن يعدل طلباته ويضيف إليها طلب فسخ الإيجار .

وللقاضى سلطة تقديرية فى الحكم بالفسخ أو عدم الحكم به بحســب استعداد المستأجر للوفاء بالأجرة . وغالبــا مــا يــرفض القضــاء الفســخ إذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة عليــه وفوائــدها قبــل الحكــم النهائى [١٨١] .

وجدير بالذكر أن القاضى يفقد سلطته التقديرية فيما يتعلق بالفسخ إذا اتفق فى عقد الإيجار على أن يصبح مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم إذا تأخر المستأجر فى دفع الأجرة بعد ميعــاد اســتحقاقها ، وتقتصــر مهمته على التحقق حينئذ من تأخر المستأجر فعلا فى وفاء الأجرة ، فإذا ثبت له ذلك تعين عليه الحكم بالفسخ ، ولا يستطيع إعطاء المدين مهلة للوفاء بما عليه . إلا أن هذا الاتفاق لا يغنى عن رفع الــدعوى بالفســخ ولا إعــذار المستأجر بالوفاء ، إلا أن يرد به ما يفيد ذلك صراحة ( م ١٥٨ مــدنى ) ، ويجوز للمؤجر أن يلجأ إلى قاضى الأمور المستعجلة لإخراج المستأجر من

---

( ١٨١ ) نقض مدنى فى ٢٨ مايو ١٩٧٥ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٦ ، ص ١٠٩٦ .

العين المؤجرة ، ويظل لهذا الأخير الحق فى اللجوء إلى قاضى الموضـــوع فيما بعد [١٨٢] .

وأخيرا ، يجوز للمؤجر أن يمتنع عن تسليم العين المؤجرة حتى يستوفى الأجرة المعجلة وفقا للمادة ٢٤٦ مدنى .

## المطلب الثانى

## الالتزام بوضع منقولات فى العين المؤجرة

### ٢٠٥ - نص القانون :

تنص المادة ٥٨٨ مدنى على أنه " يجب على من استأجر منـــزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية أن يضع فى العـــين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشى أو أدوات تكـــون قيمتهـــا كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن قد عجلت ، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء ، أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر " .

وفى ضوء هذا النص نتناول مضمون الالتـــزام بوضـــع منقـــولات فى العين المؤجرة ، وجزاء الإخلال به ، وضمانات المـــؤجر علـــى تلـــك المنقولات .

### ٢٠٦ - ( أولا ) مضمون الالتزام :

المستفاد من النص السابق أن المشرع وضع التزامـــا عامـــا علـــى مستأجر العقار أن يضع به منقولات تختلف باختلاف طبيعة العين المؤجرة ،

---

[١٨٢] نقض مدنى فى ١٨ نوفمبر ١٩٧٨ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٩ ، ص ١٧١٣ .

فإن كانت منزلا كانت المنقولات عادة مفروشات وأمتعة منزلية ، وإن كانت العين المؤجرة حانوتا أو مخزنا كانت المنقولات بضائع ، وإن كانت العين المؤجرة أرضا زراعية كانت المنقولات محصولات أو مواشى ، وهكذا .

ويشترط فى هذه المنقولات أن تكون مملوكة للمستأجر ، وهى تعتبر مملوكة له ما لم يثبت العكس ، كما أنها تظل ضامنة للأجرة ، ولو اعتقد المؤجر ، بحسن نية ، انها مملوكة للمستأجر .

كما يجب أن تكون هذه المنقولات مما يجوز الحجز عليه ، وأن تكون كافية للوفاء بالأجرة مدة سنتين ، ما لم تكن الأجرة مدفوعة مقدما لمدة سنتين ، فلا يلتزم المستأجر بوضع المنقولات حتى تنقضى السنتان المدفوع عنهما الأجرة مقدما ، فيلتزم بوضع منقولات ما لم يعجل الأجرة مرة أخرى .

ولا تتعلق أحكام هذا الالتزام بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على مخالفتها صراحة أو ضمنا . ومثال الاتفاق الصريح أن يتفق على أن يقدم المستأجر تأمينا آخر ، سواء كان هذا التأمين شخصيا أو عينيا ، ومثال الاتفاق الضمنى الذى يستفاد من ظروف الحال أن يكون المستأجر لدكان ، سمسارا ، حيث لا يكون فى حاجة إلى منقولات بحكم مهنته ، أو أن تكون العين أجرت مفروشة .

**٢٠٧ - ( ثانيا ) جزاء الإخلال بالالتزام :**

إذا أخل المستأجر بالالتزام بوضع منقولات كافية لضمان الوفاء بالأجرة تعين الرجوع إلى القواعد العامة ، فيكون للمؤجر أن يطلب التنفيذ العينى متى كان ذلك ممكنا ، كما يجوز له طلب فسخ العقد ، والتعويض عما لحقه من ضرر إن كان له مقتضى . ويستطيع المستأجر أن يتفادى الحكم

بالفسخ إذا وضع منقولات كافية فى العين المؤجرة قبل النطق بالحكم ، أو إذا قدم تأمينا آخر .

وقد أشارت إلى ذلك المذكرة الإيضاحية بقولها : " وإذا أخل المستأجر بوضع منقولات فى العين المؤجرة ، كان للمؤجر أن يلزمه بذلك ، أو أن يفسخ الإيجار طبقا للقواعد العامة " .

**٢٠٨ - ( ثالثا ) ضمانات المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة :**

للمؤجر عدة ضمانات على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ، الهدف منها أن تكون هذه المنقولات ضمانا حقيقيا له ، وتتمثل هذه الضمانات فى ثلاث هى امتياز المؤجر ، وحبس المنقولات ، والحجز التحفظى .

**١ - امتياز المؤجر :**

تنص المادة ١١٤٣ / ١ على أن " أجرة المبانى والأراضى الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك ، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، يكون لها جميعا امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعى " .

وبمقتضى هذا النص يكون لمؤجر العقار حق امتياز على المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة .

ويضمن هذا الامتياز الأجرة المستحقة عن مدة سنتين أو مدة الإيجار إن قلت عن سنتين [١٨٣] ، كما يضمن الأجرة التى تستحق إلى يوم بيع

---

(١٨٣) سليمان مرقس ، بند ٢٠٤ ، ص ٤٥٧ ، ويقرر رأى آخر أن امتياز المؤجر يضمن الأجرة المستحقة كلها ، حتى ولو كانت مستحقة عن مدة أكثر من سنتين ، مادامت لم تسقط بالتقادم الخمسى . انظر : السنهورى ، بند ٣٥٧ ، ص ٦٥٨ وما بعدها .

المنقولات ، كما يضمن كذلك كل ما يستحق للمؤجر بموجب عقد الإيجار كالتعويض الذى يلتزم به المستأجر بسبب إخلاله بالتزاماته [١٨٤] .

ولا يلزم فى المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة حتى يضمنها الامتياز أن تكون مملوكة لمستأجر ، إذ يجوز أن تكون مملوكة لزوجته ، كما يجوز أن تكون مملوكة للغير متى كان المؤجر يجهل وقت وضعها فى العين عدم ملكية المستأجر لها ، ويفترض هذا الجهل إلى أن يثبت العكس .

ويلاحظ بالنسبة للمنقولات التى تكون مملوكة للزوجة أنه توجد قرينة على رضاء الزوجة - عند وضع المنقولات المملوكة لها فى العين المؤجرة - على أن تكون هذه المنقولات ضامنة للأجرة ، فيكون للمؤجر حق امتياز عليها . وتستطيع الزوجة نفى هذه القرينة إذا أعلنت للمؤجر أن المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة مملوكة لها ، وأنها لم تقصد بوضعها أن تكون ضامنة للأجرة ، حتى لا يضعها المؤجر فى اعتباره ، ويطالب المستأجر بوضع منقولات أخرى كافية لضمان الأجرة [١٨٥] .

أما بالنسبة للمنقولات المملوكة للغير فيشترط حتى يقع عليها الضمان - فضلا عن جهل المؤجر بعدم ملكية المستاجر لها - ألا تكون هذه المنقولات مسروقة أو ضائعة من مالكها ، فيجوز له استردادها فى خلال ثلاث سنوات من تاريخ السرقة أو الضياع ( م ١١٤٣ / ٢ مدنى ) .

وإذا كانت المنقولات مملوكة لمستأجر من الباطن شملها امتياز المؤجر الأصلى إذا كان قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن ، فإذا لم

---

(١٨٤) السنهورى ، ص ٦٥٩ .

(١٨٥) وتقتصر هذه القرينة على الفرض الذى تكون فيه الزوجة مسلمة ، أما عند غير المسلمين ، فليست هناك قرينة على ملكية الزوجة للمنقولات ، ولذلك يكون للمؤجر حق امتياز على المنقولات باعتبارها مملوكة للمستأجر نفسه . خميس خضر ، ص ٨٢٦ .

يكن الإيجار من الباطن محظورا ، فإن الامتياز يقتصر على حدود ما يكون مستحقا للمستأجر الأصلى قبل المستأجر من الباطن فى الوقت الذى ينذره فيه المؤجر الأصلى [١٨٦] .

**٢ – حبس المنقولات :**

تنص المادة ٥٨٩ مدنى على أن " (١) يكون للمؤجر ، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار ، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر . وللمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها ، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ، ولو كان حسن النية ، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق . (٢) وليس للمؤجر أن يستعمل حقه فى الحبس أو فى الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شئون الحياة ، أو كانت المنقولات قد تركت فى العين المؤجرة أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاما " .

وفقا لهذا النص ، لم يكتف المشرع بتقرير حق الامتياز للمؤجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ، وإنما خوله كذلك حق حبس هذه المنقولات .

وبمقتضى هذا الحق يكون للمؤجر أن يمنع المستأجر من نقل المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة ، والتى يشملها حق الامتياز ، ووسيلة المؤجر فى ذلك هى الحجز التحفظى ، ولا يحق له منع نقل هذه المنقولات عن طريق الشرطة ، إذ لا يعد نقل هذه المنقولات من قبيل اختلاس الأشياء

---

(١٨٦) محمود عبد الرحمن ، ص ٥٩٨ .

المنقولة الواقع ممن رهنها ضمانا لدين عليه أو على آخر ، لأن النص الوارد بهذه الجريمة ، وهو نص المادة ٣٢٣ مكررا عقوبات ، قصد بـه الـرهن الصريح ، ومن ثم لا يجوز التوسع فى تطبيقه على امتياز المؤجر المبنـى على فكرة الرهن الضمنى (١٨٧) .

فإذا نقلت بدون علمه أو رغم معارضـته ، كـان لـه الحـق فـى استردادها عن طريق توقيع الحجز الاستحقاقى فى خلال ثلاثين يومـا مـن تاريخ نقلها .

ووفقا للفقرة الثانية من المادة ٥٨٩ مدنى لا يكون للمؤجر الحق فى حبس المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة فى عدة أحوال هى :

(أ) إذا كان نقل الأشياء التى يرد عليها حق الامتياز أمـرا اقتضـته حرفة المستأجر ، كالبضائع الموجودة فى الحانوت .

(ب) إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضاه المألوف من شئون الحياة ، كما هو الحال بالنسبة للسيارة الموضوعة فى جراج المنزل ، إذ هى معدة بطبيعتها للخروج من العين .

(ج) إذا كانت المنقولات التى تركت بالعين ، أو التى تم اسـتردادها تكفى لضمان الوفاء بحقوق المؤجر التى يضمنها الامتياز وفاء تامـا ، وإلا كان هناك تعنت من جانب المؤجر .

### ٣ – الحجز التحفظى :

تنص المادة ٣١٧ من قانون المرافعات الحالى رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ على أن " لمؤجر العقار أن يوقع فى مواجهة المستأجر أو المسـتأجر مـن

---

(١٨٧) سليمان مرقس ، ص ٤٦١ ، هامش رقم (٧٣) .

الباطن الحجز التحفظى على المنقولات والثمرات والمحصولات والموجودات بالعين المؤجرة ، وذلك ضمانا لحق الامتياز المقرر له قانونا . ويجوز لـه ذلك أيضا إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بـدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوما " .

بمقتضى هذا الحق يجوز للمؤجر أن يوقع الحجز التحفظـى علـى المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة . ويثبت هذا الحق لمـؤجر العقـار سواء كان مالكا له أو صاحب حق انتفاع عليه أو حـائزا أو مـؤجرا مـن الباطن .

ويجوز توقيع هذا الحجز سواء كانت المنقولات لا تـزال موجـودة بالعين المؤجرة ، ويسمى بحجز الرهن ، أو بعد نقل المنقولات مـن العـين بدون رضائه ، ويسمى فى هذه الحالة بالحجز الاستحقاقى أو الاسـتردادى ، ويتم فى خلال ثلاثين يوما من تاريخ نقلها .

ويتم هذا الحجز بأمر من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة التابع لهـا موطن المستأجر بناء على عريضة يقدمها إليه المـؤجر مصـحوبة بعقـد الإيجار .

## المبحث الرابع

## الالتزام برد العين عند انتهاء الإيجار

**٢٠٩ - تقسيم :**

لما كان عقد الإيجار من عقود المدة ، فهو عقد مؤقت بطبيعته ، فيلتزم المستأجر ، بعد انتهاء مدته ، برد العين المؤجرة إلى المؤجر . وهو ما يقتضى التعرض لمضمون هذا الالتزام وجزاء الإخلال به ، ثم حكم ما يحدثه المستأجر من زيادة فى العين المؤجرة .

### المطلب الأول

### مضمون الالتزام برد العين المؤجرة

### وجزاء الإخلال به

**٢١٠ - نص القانون :**

تنص المادة ٥٩٠ مدنى على أن " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر " .

وفقا لهذا النص فإننا نتناول مضمون الالتزام بالرد ( أولا ) وجزاء الإخلال به ( ثانيا ) .

**٢١١ - ( أولا ) مضمون الالتزام بالرد :**

تقتضى دراسة مضمون الالتزام أن نتعرض لما يجب رده ، والحالة التى يجب أن تكون عليها العين وقت الرد ، وكيفية الرد ، ووقت الرد ومكانه ونفقاته .

**١ – ما يجب رده :**

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة ذاتها التى سلمت إليه عند بدء الانتفاع ، ولا يجوز له أن يسلم عينا غيرها ولو كانت أكثر منها قيمة أو منفعة .

ويشمل الرد ملحقات العين المؤجرة سواء كان المستأجر قد تسلمها عند بدء الانتفاع أو أثناء سريان العقد ، ولا يجوز للمستأجر أن يرد غيرها ، أو أن يدفع قيمتها بدلا منها .

وإذا حدث نزاع بين المؤجر والمستأجر حول ما يجب رده ، كما هو الحال فى إيجار الشقق المفروشة ، وجب الرجوع إلى محضر التسليم الذى حرر عند بداية العقد وذكرت فيه تفاصيل العين المؤجرة وملحقاتها .

**٢ – الحالة التى يجب أن تكون عليها العين وقت الرد :**

تنص المادة ٥٩١ مدنى على أن " (١) على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه . (٢) فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة " .

يميز هذا النص بين فرضين : ( الأول ) أن يتم تسليم العين للمستأجر بمحضر تسليم ، ( الثانى ) أن يتم هذا التسليم بدون محضر تسليم .

**الفرض الأول – تسليم العين للمستأجر بمحضر تسليم :** وفى هذا الفرض لا تثور مشكلة ، حيث يكون هذا المحضر هو المرجع فى تحديد حالة العين المؤجرة عند تسليمها للمستأجر ومضاهاتها بحالتها عند ردها للمؤجر .

**الفرض الثانى - تسليم العين للمستأجر بدون محضر تسليم :** **وقد افترض المشرع فى الفقرة الثانية من نص المادة ٥٩١ مدنى أن المستأجر قد** تسلم العين بحالة حسنة ، وبالتالى ألقى عليه عبء إثبات العكس إن أراد نفى هذه القرينة القانونية ، فيجوز له أن يثبت بكافة طرق الإثبات ، أنه تسلم العين بحالة سيئة ، وأن حالتها وهو يردها مطابقة للحالة التى تسلمها عليها .

**٣ - كيفية الرد :**

يتم رد العين المؤجرة بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر ، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا ، مادام المستأجر قد أعلمه بذلك (١٨٨) .

ويتم الرد بما يتفق مع طبيعة العين المؤجرة . فرد المنزل يكون بإخلائه بما عسى أن يكون فيه من أثاث للمستأجر ورد المفاتيح للمؤجر ، ورد الأرض الزراعية يكون بإخلائها مما عسى أن يكون فيها من آلات ومواشى وزراعة للمستأجر ووضعها تحت تصرف المستأجر (١٨٩) .

---

(١٨٨) وقد قضت محكمة النقض بأنه " يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، ولا يكفى للوفاء بهذا الالتزام أن ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة ، بل يجب على المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر ، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق " . نقض مدنى فى ٣١ ديسمبر ١٩٧٤ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٥ ، ص ١٥٢٢ .

(١٨٩) وقد قضت محكمة النقض بأنه " يجب على المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدنى أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، ولا يكفى للوفاء بهذا الالتزام أن ينبه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة ، بل يجب على المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر ، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا ، فيخليها مما عساه يكون موجودا بها من

وقد يكون الرد حكميا كما فى التسليم الحكمى . وللرد الحكمى ثلاث صور ( الأولى ) أن تكون العين المؤجرة فى حيازة المؤجر قبل نهاية الإيجار ، كمستأجر من الباطن مثلا ، ويظل كذلك حتى نهاية الإيجار فيستمر فى وضع يده كمالك لا كمستأجر ، فتتغير نيته فى حيازته للعين ، وإن كانت الحيازة المادية تبقى كما كانت . ( الثانية ) أن تبقى العين المؤجرة فى حيازة المستأجر بعد الإيجار ، ولكن لا كمستأجر ، بل على سبيل العارية أو الوديعة مثلا ، فيكون المستأجر قد رد العين حكما كمستأجر ، ويظل ملتزما بردها كمستعير أو كمودع عنده . ( الثالثة ) أن يؤجر المؤجر العين لمستأجر آخر بعد نهاية الإيجار ، ويسلم المستأجر الأول العين للمستأجر الثانى ، فيعد قبض المستأجر الثانى للعين تسلما حكميا بالنسبة إلى عقد الإيجار الثانى ، وردا حكميا بالنسبة إلى عقد الإيجار الأول [١٩٠] .

**٤ – وقت الرد ومكانه ونفقاته :**

**بالنسبة لوقت الرد** فإنه يكون عند انتهاء الإيجار ، وفقا لنص المادة ٥٩٠ ، وذلك أيا كان سبب انتهاء الإيجاء ، أى بانتهاء مدته أو بالفسخ أو بأى سبب آخر .

ومع ذلك ، فإنه يجوز للمستأجر أن يتأخر فى رد العين المؤجرة ، دون أن يكون مخلا بالتزامه بالرد ، كما لو كان يستعمل حقه فى حبس العين

---

=منقولات وأدوات مملوكة له ، ويتخلى هو عن حيازتها ، فإن أبقى فيها شيئا مما كان يشغلها به واحتفظ بملكيته له ، فإنه لا يكون قد أوفى بالتزامه برد العين المؤجرة ، وحق عليه وفقا للمادة ٥٩٠ سالفة الذكر أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وما أصاب المؤجر من ضرر " . نقض مدنى فى ٢٦ يناير ١٩٦٧ ، مجموعة أحكام النقض ، س ١٨ ، رقم ٣٧ ، ص ٢٤٦ .

( ١٩٠ ) السنهورى ، ص ٨٠٩ وما بعدها .

المؤجرة لاستيفاء ما قد يكون له من حقوق فى مواجهة المؤجر ، كحقه فى التعويض عن إخلال المؤجر بالتزاماته بالترميمات الضرورية .

**أما فيما يتعلق بمكان الرد** ، فلم يرد نص بتحديده ، لذا تعين الرجوع فى ذلك إلى القواعد العامة ، وعلى ذلك يكون رد العين المؤجرة ، متى كانت شيئا معينا بالذات ، فى المكان الذى سلمت فيه للمستأجر ، ما لم يقض العرف أو الاتفاق بغير ذلك ، وهو ما ينطبق على العقار دائما ، حيث لا يتغير مكانه ، أما بالنسبة للمنقول فمكانه هو المحدد فى العقد ، فإن لم يكن محددا ، اعتبر مكانه فى موطن المؤجر وقت إبرام العقد أو مكان عمله الرئيسى إذا تعلق المنقول بهذا العمل . أما إذا كان المنقول غير معين بالذات ، بل بالنوع فقط ، فإن رده يكون فى موطن المستأجر وقت الرد ، أو فى مركز أعماله ، إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال . وقد نصت على هذه الأحكام المادة ٣٤٧ مدنى بقولها : " (١) إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات وجب تسليمه فى المكان الذى كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك . (٢) أما فى الالتزامات الأخرى ، فيكون الوفاء فى المكان الذى يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء ، أو فى المكان الذى يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقا بهذه الأعمال " .

**أما بالنسبة لنفقات الرد** ، فيرجع فى شأنها كذلك إلى القواعد العامة ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ( م ٣٤٨ مدنى ) ، حيث لم يرد نص فى أحكام الإيجار يبين من يتحملها . وعلى ذلك ، فإن المستأجر هو الذى يتحمل نفقات الرد باعتباره المدين به ، ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف مخالف ، ولا تشمل هذه النفقات مصروفات تسلم المؤجر

للعين ، بعد أن يضعها المستأجر تحت تصرفه ، ويخطره بذلك ، فهى على المؤجر ، إذ أن هذا التسلم التزام فى ذمته [١٩١] .

**٢١٢ - ( ثانيا ) جزاء الإخلال بالالتزام :**

يتحقق إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة إذا لم يقم بردها أصلا ، أو تأخر فى ردها ، أو ردها بحالة غير الحالة التى تسلمها عليها ، أو ردها فى غير المكان الذى يجب فيه الرد . وجزاء هذا الإخلال هو التنفيذ العينى مع التعويض إن كان له مقتضى .

**١ - التنفيذ العينى :** إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار بدون حق ، كان للمؤجر أن يطلب إخراجه من العين جبرا ، فيجوز له أن يلجأ إلى قاضى الأمور المستعجلة لطلب إخلاء العين وطرد المستأجر منها . غير أن قاضى الأمور المستعجلة لا يكون مختصا بالحكم بطرد المستأجر بصفة مستعجلة وإخلاء العين إذا قام نزاع جدى فى صحة الإخلاء ، لأن الأحكام التى تصدر من قاضى الأمور المستعجلة لا يجوز أن تمس أصل الحق [١٩٢] .

وللمؤجر فى سبيل طلب التنفيذ العينى إما رفع دعوى شخصية بصفته مؤجرا وهى دعوى الإخلاء ، وإما دعوى عينية يرفعها إذا كان مالكا أو صاحب حق عينى كحق الانتفاع أو حق الرهن الحيازى ، وهى دعوى الاستحقاق . ولا يلجأ المؤجر - غالبا - إلى الدعوى الثانية ( دعوى الاستحقاق ) إلا إذا تعذر عليه إثبات الإيجار .

---

[١٩١] السنهورى ، بند ٤٢٣ ، ص ٨١٣ .

[١٩٢] السنهورى ، ص ٨١٦ .

٢ – **التعويض** : تنص المادة ٥٩٠ مدنى على أنه " إذا أبقى المستأجر العين تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر " . وعلى ذلك يكون للمؤجر ، فضلا عن طلب التنفيذ العينى ، أن يرجع على المستأجر ، الذى أبقى العين تحت يده دون حق ، بالتعويض ، ويتكون هذا التعويض من شقين ، الأول أجرة المثل عن المدة التى تأخر فيها المستأجر عن رد العين ، وقد تكون أعلى من الأجرة الفعلية أو أدنى منها . الثانى تعويض إضافى يقابل الضرر الذى أصاب المؤجر ، إذا أثبت المؤجر أن المستأجر فوت عليه فرصة للربح ، كأن يثبت أن شخصا كان يرغب فى استئجار العين بأجرة أعلى من أجرة المثل ، أو كان يرغب فى شرائها بثمن عال ففوت عليه المستأجر بتأخيره رد العين هذه الصفقة الرابحة (١٩٣) .

ويستطيع المستأجر أن يتخلص من المسئولية عن عدم الرد أو التأخر فيه إذا أثبت أن ذلك يرجع إلى سبب أجنبى لا يد له فيه ، فيما عدا حالة الهلاك أو التلف ، حيث يكفى أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد .

## المطلب الثانى

## حكم ما يحدثه المستأجر من زيادة فى العين المؤجرة

### ٢١٣ – نص القانون :

تنص المادة ٥٩٢ مدنى على أنه " (١) إذا أوجد المستأجر فى العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد فى قيمة العقار ، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه فى هذه

---

(١٩٣) السنهورى ، ص ٨١٥ .

التحسينات أو ما زاد فى قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك . (٢) فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضا أن يطلب من المستأجر إزالتها . وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذى يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتضى " .

يلاحظ على هذا النص أنه يتعلق بإيجار العقار دون المنقول ، حيث يبين حكم " ما يحدثه المستأجر من بناء أو غراس فى العين المؤجرة أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد فى قيمة العقار " ، ومن ثم لا تنطبق أحكامه على إيجار المنقول ، حيث يتعين الرجوع فى هذه الحالة إلى القواعد العامة فى الالتصاق ( م ٩٢٤ – ٩٢٦ مدنى ) .

كما يلاحظ أن هذا النص يتعلق بالمصروفات النافعة دون غيرها ، من المصروفات الضرورية أو الكمالية ، مما ينفقه المستأجر على العين المؤجرة .

فالمصروفات الضرورية التى ينفقها المستأجر يستردها فى جميع الأحوال ، أى سواء أنفقها بإذن المؤجر أو بدون إذنه وفقا لصريح نص المادة ٩٨٠ / ١ مدنى التى تقرر أن " على المالك الذى يرد إليه ملكه أن يؤدى إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية " .

أما المصروفات الكمالية التى ينفقها المستأجر فليس له استردادها ، وكل ما يجوز له هو نزع ما أقامه من منشآت دون أن يؤدى ذلك إلى الإضرار بالعين ، ما لم يختر المالك استبقائها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة ، وهو ما قضت به المادة ٩٨٠ / ٣ بقولها : " إذا كانت المصروفات كمالية ، فليس للحائز أن يطالب بشئ منها . ومع ذلك يجوز أن ينزع ما

استحدثه من منشآت ، على أن يعيد الشئ إلى حالته الأولى ، إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة " .

وعلى ذلك ينحصر نطاق تطبيق نص المادة ٥٩٢ مدنى على ما ينفقه المستأجر من مصروفات تحسينية أو نافعة فى العين المؤجرة متى كانت عقارا . ويقتضى بيان حكم ما يحدثه المستأجر من زيادة فى العين المؤجرة ، التعرض لبعض المسائل فى ضوء هذا النص ، وهى لمن تكون ملكية المنشآت التى أقامها المستأجر أثناء الإيجار ، ومدى جواز طلب المؤجر إزالتها ( أولا ) ، مدى جواز طلب المؤجر زيادة الأجرة مقابل زيادة انتفاع المستأجر بما أقامه من منشآت ( ثانيا ) .

**٢١٤ - ( أولا ) لمن تكون ملكية المنشآت التى أقامها المستأجر أثناء الإيجار ، ومدى جواز طلب المؤجر إزالتها :**

تفرق المادة ٥٩٢ مدنى بين حالتين : الأولى أن يكون المستأجر قد اقام المنشآت فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون معارضته ، والثانية أن يكون قد أقام هذه المنشآت دون علم المؤجر أو رغم معارضته .

ففى الحالة الأولى ، حالة إقامة المستأجر المنشآت بعلم المؤجر ودون معارضته ، ومن باب أولى إذا صرح له فى إقامتها ، تكون هذه المنشآت ملكا مستقلا للمستأجر الذى اقامها طوال مدة الإيجار ، ولا يجوز للمؤجر طلب إزالتها ، وتنتقل ملكيتها إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار مقابل التزامه بدفع أقل القيمتين للمستأجر : إما قيمة التكاليف وإما زيادة القيمة وقت انقضاء العقد [١٩٤] . على أن ملكية المستأجر لهذه المنشآت ليست من النظام

---

[١٩٤] وقد قضت محكمة النقض فى هذا الخصوص بأنه " متى كان الواقع فى الدعوى هو أن المؤجر قد صرح للمستأجر بأن يقيم على نفقته بناء فوق العين المؤجر على أن

العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالف ذلك ، على أن تكون هـذه المنشـآت مملوكة للمؤجر من وقت استحداث المستأجر لها [١٩٥] .

أما في الحالة الثانية ، حالة إقامة المستأجر المنشـآت بـدون علـم المؤجر أو رغم معارضته ، وفي هذه الحالة يكون مصير هذه المنشآت معلقا على أن يستعمل المؤجر خيار إزالتها أو الإبقاء عليها . وفي فترة التعليق ، أي قبل أن يستعمل المؤجر حقه في هذا الخيار ، تكون هذه المنشآت مملوكة للمؤجر تحت شرط واقف هو إظهار رغبته في الإبقـاء عليهـا ، وتكـون مملوكة للمستاجر تحت شرط فاسخ هو ذات الشرط السـابق ، أي إظهـار المؤجر رغبته في الإبقاء عليها .

فإذا تحقق هذا الشرط ، بأن أظهر المؤجر رغبته في الإبقـاء علـى المنشآت التي استحدثها المستأجر ، تحقق الشرط الواقف لملكيتـه والفاسـخ لملكية المستأجر ، فيكون المؤجر دون المستأجر هو المالك لتلك المنشآت من وقت إقامتها مقابل التزامه بأن يدفع للمستأجر عند انتهاء العقد أقل القيمتـين المشار إليهما في الحالة الأولى ، وهما إما قيمة التكاليف ، وإما زيادة القيمة مقدرة وقت انقضاء العقد .

أما إذا تخلف الشرط ، بأن رفض المؤجر الإبقـاء علـى المنشـآت واختار إزالتها ، ترتب على ذلك زوال ملكيته بأثر رجعي باعتباره كان مالكا

---

=يلتزم بعوائد المباني التي تربط هذا البناء المستجد ، وسكت الطرفان عن بيان مصير هذه المنشآت ، فإن ملكيتها تكون للمستأجر طوال مدة الإجارة ، ولا تؤول إلى المؤجر إلا عند انتهاء عقد الإيجار ، ذلك أن حق المؤجر بالنسبة لتلك المنشآت لا يتحدد إلا بالنظر إلى حالة العقار المؤجر في هذا الوقت " . نقض مدني في ٢٦ مايو ١٩٦٦ ، مجموعة أحكام النقض ، س ١٧ ، ص ١٢٥١ .

(١٩٥) سليمان مرقس ، ص ٥١٤ .

تحت شرط واقف ، وتأكدت ملكية المستأجر نهائيا باعتباره كان مالكًا تحت شرط فاسخ ، ويكون له أن ينتفع بها طوال مدة الإيجار ، دون أن يلتزم بمقابل لهذا الانتفاع ، ثم يلتزم بإزالتها عند انتهاء الإيجار ، وإعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية (١٩٦) .

**٢١٥ - ( ثانيا ) مدى جواز طلب المؤجر زيادة الأجرة مقابل زيادة انتفاع المستأجر بما أقامه من منشآت :**

يجب التمييز في هذا الخصوص بين وجود اتفاق بين المؤجر والمستأجر أو عدم وجود اتفاق .

---

(١٩٦) وقد قضت محكمة النقض فى هذا الخصوص بأنه " خول الشارع فى المادة ٥٩٢ من القانون المدنى - التى تنطبق على واقعة النزاع - المؤجر الحق فى طلب إزالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته ، أو استبقائه ، فإن طلب إزالته وجب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة ، وأن يعيد العين إلى أصلها ، وللمؤجر أن يطلب تعويضا عن الضرر الذى يصيب العين ، إن كان له مقتضى ، وإن طلب استبقاءه فعليه أن يرد للمستأجر أدنى القيمتين : ما أنفقه فى هذه المبانى أو ما زاد فى قيمة العقار ، ومؤدى ذلك أن البناء الذى يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو إعلان رغبته فى تملك البناء ، ويعد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر فى تملكه . ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه ، أن المطعون عليهم - المؤجرين - لم يبدوا رغبتهم فى تملك المبانى التى أقامها الطاعن - المستأجر - من ماله الخاص ، فإن هذه المبانى تبقى مملوكة لهذا الأخير ، ولا يحق للمطعون عليهم أن يطالبوا بمقابل انتفاع عنها " . نقض مدنى فى ١٢ مارس ١٩٨٠ ، س ٣١ ، ص ٧٩٤ .

فإذا كان هناك اتفاق بين المتعاقدين ، فلا تكون هنـاك مشـكلة ، إذ يجب إعمال هذا الاتفاق ، فقد يتفقان على اعتبار المؤجر مالكـا للبنـاء أو الغراس الذى يقيمه المستأجر منذ إقامته ، وأنه يستحق أو لا يستحق زيـادة فى الأجرة مقابل زيادة انتفاع المستأجر بما أقامه من منشآت ، وقد يتفقـان على غير ذلك .

أما إذا سكت المتعاقدان عن تنظيم هذه المسألة ، فإنه يتعين التفرقـة بين حالتين : ( الأولى ) هى إقامة المستأجر هذه المنشـآت بعلـم المـؤجر ورضائه ، وفى هذه الحالة لا يلتزم المستأجر بزيادة فى الأجرة مقابـل مـا استحدث من انتفاع ، إذ يكون المستأجر مالكا لهذه المنشآت فى هذه الحالة – كما سبق القول – ولا تعتبر زيادة انتفاعه إثراء بلا سبب ، لأنها تستند إلـى عقد الإيجار الذى خوله منفعة العين الأصلية ، وخوله ، ولو ضمنا ، زيـادة الانتفاع بإباحة البناء له . ( الثانية ) هى إقامة المستأجر المنشآت بدون علم المؤجر أو رغم معارضته ، وفى هذه الحالة يتوقف مدى التزام المسـتأجر بزيادة الأجرة على حسب استعمال المؤجر حقه فى الخيار فى الإبقاء علـى هذه المنشآت ، أو طلب إزالتها . فإذا طلب المـؤجر الإبقـاء عليهـا ، ترتب على ذلك ان يصبح مالكا لها ، فيتعين على المستأجر حينئذ أداء زيادة فى الأجرة نظير الانتفاع مع خصم فوائد التعويض المستحق له فـى ذمـة المؤجر ، والذى لا يستحق إلا عند انتهاء الإيجار . أما إذا طلـب المـؤجر إزالتها ، تملكها المستأجر من وقت إنشائها إلى حين انتهـاء الإيجـار ، ولا يجوز للمؤجر أن يطلب زيادة الأجرة فى تلك الحالة ، إذ لا يلتزم المـؤجر بأن يدفع مقابل انتفاعه بملكه .

## الفصل الثالث

## جواز النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن

**٢١٦ - تمهيد وتقسيم :**

**جواز تصرف المستأجر فى حقه الشخصى :** من المقـرر أن حـق المستأجر على العين المؤجرة ليس سوى حقا شخصيا ، ولا يعتبر حقا عينيا على العين ذاتها . وهذا الحق الشخصى يمثل عنصرا فى الجانب الإيجـابى للذمة المالية للمستأجر ، يجوز له التصرف فيه بكافة التصرفات التى تـرد على الحقوق الشخصية كالبيع والهبة والمقايضة والتأجير والرهن الحيـازى وغيرها .

ومن أهم التصرفات التى يجوز للمستأجر مباشرتها التنـازل عـن الإيجار ، وهو نزول المستأجر عن حقه للغير ، سواء بمقابل أو بدون مقابل ، والتأجير من الباطن ، وهو استغلال المستأجر لحقه عن طريق الغير .

وتقتضى دراسة هذين التصرفين أن نقسم هذا الفصل إلـى أربعـة مباحث على النحو التالى :

المبحث الأول : ماهية النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن .

المبحث الثانى : مدى حق المستأجر فى التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن .

المبحث الثالث : الشرط المانع من التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن .

المبحث الرابع : آثار التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن .

## المبحث الأول

## ماهية التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

**٢١٧ - تعريف التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن والتفرقة بينهما :**

يعرف التنازل عن الإيجار بأنه نقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها يسمى المتنازل له .

وعلى ذلك فهو يعد بمثابة حوالة لعقد الإيجار فى آثاره ، حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر ، وحوالة دين بالنسبة إلى التزاماته .

وقد قضت محكمة النقض فى هذا الخصوص بأنه " إذا كان التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة فى الحقوق وحوالة فى الديون ، فإن حقوق المستأجر والتزاماته تؤول إلى المتنازل إليه ، ومن ثم يثبت لهذا الأخير الحق فى الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق فى الإجارة التى حصل عليها " (١٩٧) .

أما الإيجار من الباطن فهو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إليه إلى شخص آخر يسمى مستأجرا من الباطن مدة معينة فى مقابل أجرة محددة . ويترتب على هذا التصرف وجود عقدين : الأول عقد إيجار أصلى ، وهو المبرم بين المؤجر والمستأجر ، والثانى عقد إيجار من الباطن ، وهو المبرم بين المستأجر فى العقد الأصلى ، ويقوم فى العقد الجديد بدور المؤجر ، وشخص من الغير يكون هو المستأجر ، ويسمى المستأجر من الباطن .

---

(١٩٧) نقض مدنى فى ٣ مارس ١٩٧٦ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٧ ، ص ٥٥٦ .

وقد عرفت محكمة النقض الإيجار من الباطن بقولها : " ... المقصود بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد هو المعنى المراد فى الشريعة العامة ، أى قيام المستأجر بتأجير حقه كاملا أو بعضه فى الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر فى مقابل أجرة يتفق عليها بينهما " (١٩٨) .

ومن التعريف المتقدم لكل من التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن يمكن القول إن كلا منهما يتضمن خروجا لمنفعة العين المؤجرة من حوزة المستأجر ، ودخولها فى حوزة آخر ، هو المتنازل له ، أو المستأجر من الباطن .

إلا أن كلا منهما يتميز عن الآخر من حيث أن التنازل عن الإيجار ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له ، حيث يحل هذا الأخير محل المستأجر ( المتنازل ) فى حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار فى مواجهة المؤجر . بينما فى التأجير من الباطن لا تنشأ مثل هذه العلاقة المباشرة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن ، حيث نكون بصدد علاقتين مستقلتين ، الأولى بين المؤجر الأصلى والمستأجر الأصلى ، وهذه تخضع لأحكام عقد الإيجار الأصلى ، والثانية بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن ، وهذه يحكمها عقد الإيجار من الباطن (١٩٩) .

---

( ١٩٨ ) نقض مدنى فى ١٥ مارس ١٩٧٨ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٩ ، ص ٧٥٥ .

( ١٩٩ ) نقض مدنى فى ١٤ أبريل ١٩٨٣ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٤ ، ص ٩٦٤ .

٢١٨ - النتائج المترتبة على التفرقة بين التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن :

يترتب على هذه التفرقة بين التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن عدة نتائج ، أهمها :

**١ - من حيث نفاذ التصرف القانونى فى مواجهة الغير ، وبخاصة المؤجر :** لا يكون التنازل عن الإيجار نافذا فى مواجهة الغير إلا باتباع الإجراءات المقررة لنفاذ الحوالة قبل الغير ( م ٣٠٥ مدنى ) ، أى بإعلان المؤجر بها أو بقبوله إياها فى ورقة ثابتة التاريخ . أما التأجير من الباطن فيكفى لنفاذه فى مواجهة المؤجر أن يكون المحرر المدون هو فيه ثابت التاريخ . وذلك ما لم يوجد شرط مانع من أحد هذين التصرفين ، فلا ينفذ فى هذه الحالة إلا بقبول المؤجر .

**٢ - من حيث محل التعاقد :** محل التنازل عن الإيجار هو ذات الحق الذى ثبت للمستأجر بمقتضى عقد الإيجار بشروطه وأوصافه . أما محل التأجير من الباطن فهو التزام جديد يلتزم به المستأجر الأصلى لصالح المستأجر من الباطن ، فحق المستأجر من الباطن قبل المستأجر الأصلى يجوز أن يختلف عن حق المستأجر الأصلى فى مواجهة المؤجر فى شروطه وأوصافه .

**٣ - من حيث ثبوت امتياز المؤجر :** التأجير من الباطن يخول المؤجر من الباطن - المستأجر الأصلى - حق امتياز على منقولات المستأجر من الباطن التى تكون موجودة فى العين المؤجرة . أما التنازل عن الإيجار فلا يخول المتنازل هذا الامتياز .

**٤ - من حيث الأهلية اللازمة لمباشرة التصرف :** التنازل عن الإيجار ، باعتباره تصرفا فى الحق ، يجب أن تتوافر فيه أهلية التصرف لدى كل من المستأجر المتنازل والمتنازل له . أما التأجير من الباطن ، فباعتباره استغلالا لحق المستأجر الأصلى ، فهو يعد من أعمال الإدارة ، لذا يكفى أن تتوافر أهلية الإدارة لدى كل من المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن ، ويجب أن تتوافر هذه الأهلية وقت إبرام الإيجار من الباطن .

**٥ - من حيث الحالة التى يجب تسليم العين المؤجرة عليها :** فى التنازل عن الإيجار عن الإيجار يتسلم المتنازل العين المؤجرة بالحالة التى كانت عليها وقت التنازل ، حيث تسرى آثار الحوالة بين المتنازل والمتنازل له ، ومن ثم لا يلتزم الأول بإجراء الترميمات الضرورية لانتفاع الثانى بالعين . أما فى التأجير من الباطن ، فيجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب المستأجر الأصلى بتسليمه العين المؤجرة صالحة للانتفاع الذى أجرت من أجله ، وأن يتعهدها بالصيانة طوال مدة الإيجار ، وأن يضمن له التعرض والعيوب الخفية .

## المبحث الثانى

## مدى حق المستأجر فى التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

**٢١٩ - القاعدة العامة - جواز التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن :**

تنص المادة ٥٩٣ مدنى على أن " للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك " .

وفقا لهذا النص فإن القاعدة العامة هى جواز التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن ، والحظر هو الاستثناء ، حيث لا يتقرر إلا باتفاق أو نص فى القانون .

ويبرر هذه القاعدة العامة أن شخصية المستأجر ليست محل اعتبار لدى المؤجر ، وإنما العبرة بيساره ، وأن التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن يترتب عليهما زيادة فى الضمان ، حيث يضيفان إلى التزام المستأجر الأصلى بالأجرة التزام المتنازل له أو المستأجر من الباطن (٢٠٠) .

وإذا كان الأصل هو جواز التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن ، إلا أنه يجب ألا ينطوى أى منهما على ضرر بحقوق المؤجر . فلا يجوز مثلا أن تتجاوز مدة التنازل عن الإيجار المدة المتبقية من عقد الإيجار ، كما لا يجوز التأجير من الباطن لغرض مناف للغرض الذى أعدت له العين

---

(٢٠٠) مع ملاحظة أنه إذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار فى العقد كما فى المزارعة ، فإن المستأجر لا يكون له حق النزول عن الإيجار ، أو التأجير من الباطن إلا برضا المؤجر ( م ٦٢٥ مدنى ) .

المؤجرة ، فإذا كانت معدة للسكنى لم يجز تأجيرها من الباطن لمزاولة حرفة أو صناعة فيها .

**٢٢٠ – الاستثناء – حظر التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن فى قوانين إيجار الأماكن :**

استثناء من قاعدة جواز التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن ، فقد حظرت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة على المستأجر أن ينزل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن . وقد نصت المادة ١٨ من قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأماكن ، ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

( ج ) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى ... " .

فوفقا لهذا النص لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك .

وترجع العلة فى هذا الحكم إلى أن المشرع أراد أن يلقى على عاتق المستأجر ، فى نطاق قانون إيجار الأماكن ، واجبات شديدة تضمن أن يكون شغله للعين ناشئا عن ضرورة حقيقية دون استغلال أو تربح ، وذلك فى مقابل ما منحه له من مزايا عديدة كالامتداد القانونى للعقد ، وتحديد أجرة مخفضة للعين .

**٢٢١ – وهناك استثناءان على هذا الحظر فى قوانين إيجار الأماكن :**

**( الأول ) الاستثناء الخاص بالصيدلية :**

وفقا للمادة ٣١ من القانون١٢٧ / ١٩٥٥ فى شأن مزاولـة مهنـة الصيدلة المعدلة بالقانون ٤٤ / ١٩٨٢ ، فإنه فـى حالـة وفـاة الصـيدلى ( مستأجرا كان أو مالكا ) تدار الصيدلية لصالح ورثته لمدة عشر سنوات بعد وفاته ، ويجوز أن تمتد هذه المدة حتى بلوغ أصغر أبناءه المنتظمـين فـى الدراسة سن السادسة والعشرين أو حتى حصوله على أقرب مؤهل علمى من الجامعة أو من معهد فى درجتها . على أن تدار الصيدلية بمعرفة صـيدلى يعينه الورثة ، أو من ينوب عنهم ، تخطر به وزارة الصحة .

**( الثانى ) استثناء التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماة :**

وقد نصت على هذا الاستثناء المادة ٥٥ / ٢ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ بقولها : " واستثناء من حكم المادة ٢٠ من القـانون رقـم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتـب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفـة غيـر مقلقـة للراحـة أو مضـرة بالصحة " .

ووفقا لهذا النص لا يكون للمحامى أو لورثته سوى النـزول عـن الإيجار دون التأجير من الباطن أو ترك العين ، كما لا يكون للمالك فى حالة التنازل عن إيجار مكتب المحاماة الحق فى الحصول على نسبة ٥٠ ٪ مـن مقابل التنازل ، إن كان له مقابل . كما يقتصر هذا التنازل على مزاولة مهنة حرة كالطب مثلا أو الهندسة ، أو حرفة غيـر مقلقـة للراحـة أو مضـرة بالصحة .

وتجدر الإشارة إلى أنه منذ صدور القـانون رقـم ٤ لسـنة ١٩٩٦ تسرى قاعدة جواز التنازل عن الإيجار والتأجير من البـاطن علـى عقـود

الإيجار التى تبرم ابتداء من تاريخ سريان هذا القانون ، وهو ٣١ يناير ١٩٩٦ ، حيث أصبحت هذه العقود خاضعة لأحكام القانون المدنى .

## المبحث الثالث

## الشرط المانع من

## التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

**٢٢٢ - جواز الاتفاق على حظر التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن :**

سبق القول إن القاعدة العامة هى جواز التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن ، إلا أن هذا الحكم غير متعلق بالنظام العام ، ومن ثم يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ، صراحة أو ضمنا ، على مخالفته ، وهو ما يعرف بالشرط المانع من التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن .

وقد قرر المشرع أن الاتفاق على حظر أحد التصرفين ينطوى فى ذات الوقت على حظر التصرف الآخر . وفى ذلك تنص المادة ٥٩٤ / ١ مدنى على أن " منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار والعكس " .

وقد يكون الشرط المانع مطلقا ، بأن يحظر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بصفة مطلقة ، فلا يجوز للمستأجر حينئذ القيام بأى منهما . كما قد يكون مقيدا كأن يشترط حظر التنازل أو التأجير لأشخاص يمارسون حرفة معينة أو لأقارب المستأجر حتى درجة معينة .

وسواء كان الشرط المانع مطلقا أو مقيدا ، فلا يجوز للمؤجر أن يتعسف فى التمسك به ، حيث لا يعدو حقه فى التمسك بهذا الشرط أن يكون تطبيقا لنظرية التعسف فى استعمال الحق ، ومن ثم يكون استعماله للحق غير

مشروع إذا قصد به مجرد الإضرار بالغير ، أو تحقيق مصلحة غير مشروعة ، أو تحقيق مصلحة لا تتناسب مع الضرر الذى يصيب الغير من جرائه ( م ٥ مدنى ) .

وقد قضت محكمة النقض فى هذا الخصوص بقولها : " إن إقامة الطاعنين - المؤجرين - دعواهم بطلب إخلاء العين المؤجرة لتأجيرها بأكملها من الباطن على خلاف التصريح الصادر من المؤجر الأصلى بقصر الإذن للمستأجر بالتأجير على جزء منها يتم الاتفاق عليه بين طرفى العقد هو استعمال مشروع فى هذا الطلب ولا تعسف فيه ، إذ ليس هناك مانع قانونى من أن يتفق طرفا عقد الإيجار على تحديد نطاق الإذن بالتأجير من الباطن " (٢٠١) .

**٢٢٣ - وجوب تفسير الشرط المانع تفسيرا ضيقا :**

لما كان المنع استثنائيا ، خلافا للقاعدة العامة التى تقرر جواز التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن ، فلا يجوز التوسع فى تفسير الشرط المانع ، ولا تقيد حرية المستأجر إلا فى الحدود المنصوص عليها فى العقد .

ولذلك فإن الشرط المانع لا يحول دون إشراك المستأجر غيره فى المحل التجارى الذى يشغله ، مادام لا يعتبر مستأجرا من الباطن ، أو أن يعهد لغيره بإدارته (٢٠٢) .

---

(٢٠١) نقض مدنى فى ٢٨ يونيو ١٩٨٩ ، طعن رقم ١٤٣ ، س ٥٢ ق .

(٢٠٢) وقد قضى بأنه " من المقرر أن للمستأجر أن يدخل معه شركاء فى استغلال العين المؤجرة أو أن يعهد إلى غيره بإدارة المحل التجارى المؤجر دون أن يكون فى مثل هذه التصرفات إخلال بالشرط المانع من التأجير من الباطن ، إذ يعتبر العقد فى هذه الحالة عقد شركة أو عقد إجارة واستغلال ، لا تأجير من الباطن أو نزولا عن الإيجار أو تركا للعين المؤجرة ، ومن ثم فإن ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من أن استغلال العيادة ،

كما لا يحول الشرط المانع دون قيام المستأجر بإيواء صديق أو قريب على سبيل الاستضافة ، أو أن يعهد بالعين المؤجرة إلى خادم أو حارس يتولى حراستها والعناية بها أثناء غيابه .

كما لا يحول الشرط المانع دون إعارة المستأجر العين المؤجرة ، لأن الإعارة ليست إيجارا من الباطن ولا تنازلا عن الإيجار ، بشرط ألا تزيد مدة الإعارة عن مدة الإيجار الأصلى ، وألا ينزل المستعير عن استعمال العين للغير ولو على سبيل التبرع ( م ٦٣٩ / ١ مدنى ) (٢٠٣) .

**٢٢٤ - بيع المحل التجارى استثناء من أثر الشرط المانع :**

إذا كان أثر الشرط المانع ، وفقا للفقرة الأولى من المادة ٥٩٤ ، مؤداه أن منع المستأجر من التأجير من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس ، فإن المشرع قد استثنى من ذلك حالة بيع المحل التجارى .

وقد نصت المادة ٥٩٤ / ٢ على أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر ، واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشترى ضمانا كافيا ، ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " .

---

=محل النزاع بواسطة نفر من الأطباء لحساب المطعون عليهم وورثة المستأجر الأصلى لا تقوم به مخالفة ، يكون موافقا لصحيح القانون " .

(٢٠٣) السنهورى ، ص ٨٩١ ، سليمان مرقس ، ص ٥٧٥ . وانظر عكس ذلك : العطار حيث يذهب إلى أن الشرط المانع يحول دون الإعارة ، لما يترتب عليها من استعمال العين المؤجرة ، ومن ثم فإن ضررها لا يفترق عن ضرر التأجير من الباطن . ص ٦٦٠ وهامش رقم ( ٤ ) .

وهذا النص يستثنى حالة اضطرار المستأجر إلى بيع المحل التجارى من التقيد بالشرط المانع ، فيكون هذا البيع نافذا فى مواجهة المؤجر رغم وجود الشرط المانع .

وقد دفع المشرع إلى هذا الاستثناء حرصه على بقاء الرواج التجارى إذا دفعت الضرورة المستأجر إلى بيع المحل التجارى ، فقرر هذا الاستثناء من الأصل المقرر ، وهو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار (٢٠٤) .

**٢٢٥ - شروط بيع المستأجر المتجر أو المصنع ( بيع الجدك ) مع بقاء الإيجار قائما لصالح المشترى :**

يتعين لإعمال الاستثناء الوارد فى نص المادة ٥٩٤ / ٢ توافر الشروط الأربعة الآتية :

---

(٢٠٤) وقد قضت محكمة النقض بأنه " من المقرر أن ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى ، التى أجازت بيع العين المؤجرة المقام فيها مصنع او متجر إذا دعت الضرورة إلى ذلك ، إنما هو استثناء من الأصل المقرر ، وهو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار ، كان الدافع إلى تقريره حرص المشرع على استبقاء الرواج التجارى ممثلا فى عدم توقف الاستثمار الصناعى والتجارى فى حالة اضطرار صاحبه إلى التوقف عنه ، فإن هذا الاستثناء يكون - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - مقصورا على الأماكن التى تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية والتى ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها ، وكان من المقرر عدم جواز التوسع فى تفسير الاستثناء أو القياس عليه ، فإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى إخلاء الطاعنة وورثة المستأجر الأصلى من عين النزاع - المستغلة فى حياكة الملابس - فإنه يكون قد التزم صحيح القانون " . نقض مدنى فى ٢٨ فبراير ١٩٨١ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٢ ، رقم ١٣٣ ، ص ٧١٠ .

**الشرط الأول – أن يتعلق البيع بمتجر أو مصنع أقامه المستأجر على عقار المؤجر :**

يفترض هذا الشرط أن العين المؤجرة عقار ، وأن المستأجر يملك متجرا أو مصنعا مقاما على هذا العقار ، وأن هذا المستأجر ممنوع بمقتضى عقد الإيجار من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، وهو ما يعني أن المستأجر يكون مالكا وحده للجدك أى المصنع أو المتجر .

ويشمل الجدك – بهذا المعنى – جميع عناصر المحل التجارى من ثابت ومنقول ، ومن مقومات مادية ومعنوية ، كالعملاء والسمعة التجارية والحق فى الإجارة (٢٠٥) . على أنه لا يلزم توافر هذه العناصر جميعا لتكوينه ، بل يكتفى بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل . (٢٠٦).

ولمحكمة الموضوع سلطة تحديد العنصر المعنوى الذى تراه ضروريا فى كل حالة على حدة (٢٠٧) .

ويجب أن تكون الأعمال التى يستغل فيها المصنع أو المتجر ذات طبيعة تجارية ، ولذلك لا يسرى حكم المادة ٥٩٤ / ٢ على المهن الحرة كعيادات الأطباء أو مكاتب المحامين أو المهندسين ، حيث لا يعتبر المكان

---

(٢٠٥) نقض مدنى فى ٢٦ مايو ١٩٧٦ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٧ ، رقم ٢٢٨ ، ص ١١٩٩ .

(٢٠٦) نقض مدنى فى ١٠ مايو ١٩٧٢ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٣ ، ص ٨٣٥ .

(٢٠٧) نقض مدنى فى ١٤ ديسمبر ١٩٧٧ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٨ ، رقم ٣٠٥ ، ص ١٧٨٤ .

الذى تزاول فيه هذه الأعمال محلا تجاريا [٢٠٨] . كما لا يسرى على الحرفى الذى يزاول حرفته بمفرده ، وذلك ما لم يستخدم عمالا أو آلات يضارب عليهم ، حيث يكون بذلك قد أنشأ محلا تجاريا فى العين المؤجرة [٢٠٩] .

وأخيرا يتعين أن تتوافر شروط المحل التجارى وقت البيع لا بعده ، أى وقت اتمام بيع المصنع أو المتجر [٢١٠] .

**الشرط الثانى : أن تتوافر ضرورة تقتضى أن يبيع المستأجر هذا المتجر أو المصنع :**

يجب لإعمال الاستثناء الوارد بالفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من أثر الشرط المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، أن تكون هناك ضرورة تضطر المستأجر إلى بيع المصنع أو المتجر .

ويترك تقدير هذه الضرورة لقاضى الموضوع يستخلصها من ظروف الدعوى وملابساتها ، دون معقب عليه من محكمة النقض متى أقام قضائه على أسباب سائغة [٢١١] .

ومن أمثلة الضرورة التى تجيز بيع المصنع أو المتجر : مرور المستأجر بضائقة مالية تجعله مهددا بشهر الإفلاس ، وإن لم يشهر إفلاسه

---

( ٢٠٨ ) نقض مدنى فى ١٦ مارس ١٩٧٧ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٨ ، ص ٦٣٣ .

( ٢٠٩ ) نقض مدنى فى ٢٩ مارس ١٩٩٠ ، مجموعة أحكام النقض ، طعن رقم ٢٤٧٣ ، س ٥٥ ق .

( ٢١٠ ) نقض مدنى فى ٩ يوليو ١٩٨٩ ، طعن رقم ٨١٨ ، س ٥٣ ق .

( ٢١١ ) نقض مدنى فى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٧ ، ص ١٥٦٣ .

بالفعل [٢١٢] ، أو مرضه [٢١٣] ، أو هجرته [٢١٤] ، أو كساد عمله [٢١٥] ، أو وفاته عن ورثة يعجزون عن إدارة المصنع أو المتجر [٢١٦] .

ولا يشترط فى الضرورة أن تصل إلى درجة القوة القاهرة . ولذلك قضت محكمة النقض بأنه " ... ولا يشترط فيها – أى فى الضرورة – أن ترقى إلى حد القوة القاهرة التى لا سبيل إلى دفعها أو تلافى نتائجها ، دون اعتداد بما إذا كانت الظروف التى أدت إلى هذه الحالة خارجة عن إرادة المستأجر أو بسبب منه ، طالما توافرت الأسباب الاضطرارية " [٢١٧] .

**الشرط الثالث – ألا يلحق المؤجر ضرر محقق من تنازل المستأجر عن الإيجار للمشترى :**

ويكون هناك ضرر متى كان من شأن تنازل المستأجر عن الإيجار للمشترى أن يتعرض المؤجر لمنافسة غير مشروعة من المشترى ، أو أن يكون هذا الأخير مشهورا عنه المماطلة والمشاكسة وعدم الوفاء بالتزاماته ، ففى مثل هذه الأحوال يقع بالمؤجر ضرر محقق .

---

[٢١٢] القاهرة الابتدائية ٢٣ يناير ١٩٥٥ ، قضية رقم ٢٠٩٩ ، س ٥١ ق .

[٢١٣] القاهرة الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٧٣ ، قضية رقم ١٩٤٣ .

[٢١٤] استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٦ إيجارات ) فى ٢٢ نوفمبر ١٩٧٥ فى الاستئنافين رقمى ٣٠٨٨ لسنة ٩١ ق و ٣٢٢٤ لسنة ٩١ ق .

[٢١٥] استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ إيجارات ) فى ٢٧ أكتوبر ١٩٧٠ ، فى الاستئناف رقم ١٢٥٦ ، لسنة ٨٧ ق .

[٢١٦] نقض مدنى فى ٣ يناير ١٩٨١ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٢ ، ص ١٠٢ .

[٢١٧] نقض مدنى فى ٢٢ فبراير ١٩٨٧ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٢٩ ، رقم ١٠٩ ، ص ٥٠٨ .

وبالمقابل لا يكون هناك ضرر واقع بالمؤجر إذا ادعى أن تنازل المستأجر عن الإيجار فوت عليه مكاسب كانت ستعود إليه فى حالة استرداده العقار ، حيث لا يعتد بهذا الادعاء لأنه لا يعتبر ضررا محققا .

ويقع على عاتق المؤجر عبء إثبات الضرر المحقق ، وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن ، ويرجع لقاضى الموضوع سلطة تقدير هذا الضرر .

**الشرط الرابع – أن يقدم المشترى ضمانا كافيا للمؤجر :**

ويقصد بهذا الضمان الضمان الإضافى إلى المنقولات التى يشتمل عليها المحل التجارى ، كأن يقدم رهنا رسميا أو حيازيا ، أو أن يقدم كفيلا يتعهد بالوفاء بالتزاماته إذا لم يف هو بها .

وتقدير مدى كفاية هذا الضمان من الأمور التى يستقل بها قاضى الموضوع ، يستخلصه من ظروف البيع ، دون معقب عليه من محكمة النقض ، متى أقام قضاءه على أسباب سائغة .

**أثر توافر هذه الشروط :**

يترتب على توافر هذه الشروط أنه يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار للمشترى رغم وجود الشرط المانع ، كما يكون له أن يطالب المؤجر بإقرار هذا التنازل حتى يكون نافذا فى مواجهته ، فإن رفض المؤجر إقرار التنازل ، جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم يرخص له فى التنازل عن الإيجار .

ويترتب على بقاء الإيجار أن يحل مشترى المحل التجـارى محـل المستأجر الأصلى فى حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار (٢١٨) .

**٢٢٦ - حق المالك فى شراء المحل التجارى أو فى تقاضى ٥٠ ٪ من ثمن بيع المحل التجارى :**

تنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيهـا بيـع المتجـر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السـكنية أو المـؤجرة لغيـر أغراض السكنى الحصول على ٥٠ ٪ من ثمن البيـع أو مقابـل التنـازل بحسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين .

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يـد محضـر بالثمن المعروض ، ويكون للمالك الحق فى الشراء إذا أبدى رغبته فى ذلك ، وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ ٥٠ ٪ المشار إليها خزانـة المحكمـة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجـار وتسليم العين ، وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان . وبانقضاء ذلك الأجل

---

(٢١٨) وقد قضت محكمة النقض فى ذلك بأن " بيع المتجر وفق المادة ٥٩٤ / ٢ من التقنين المدنى من شأنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ينقل حقوق المستأجر والتزاماته للمتنازل إليه ، بما فى ذلك عقد الإيجار ، ويصبح بدوره مستأجرا مثله بموجب البيع . فيحل مشترى الجدك محل المستأجر الأصلى فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد الإيجار ، ويكون للمؤجر التمسك قبله بالدفوع التى كان يحق له إبداؤها فى مواجهة المستأجر الأصلى عند حصول التنازل ، وينتقل عقد الإيجار إلى المشترى محملا بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان " .

يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بأن يـؤدى للمالـك مباشرة نسبة الـ ٥٠ ٪ المشار إليها " .

والمستفاد من هذا النص أن لمالك العقار أن يقتسم مع المستأجر قيمة الربح الناتج عن تنازل الأخير عن المصنع أو المتجر ، وذلك بعد خصم قيمة المنقولات . والحكمة التى من أجلها قرر المشرع حق المالك فى الحصـول على نصف ثمن التنازل من المستأجر هى أنه بينما تظل قيمة الأجرة ثابتـة لمدة طويلة ، فإن المستأجر يجنى أرباحا طائلة من الإقبـال علـى شـراء الأماكن التى تصلح لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى ، وقد قدر المشرع أن من العدالة أن يقتسم المالك مع المستأجر هذه الأرباح .

كما يكون للمالك الحق فى شراء المصنع أو المتجر ، بنصف الثمن الذى عرضه المتنازل له ، مخصوما منه قيمة المنقولات الموجودة بالعين ، إذ أن هذه القيمة تكون محل اعتبار عند تحديد الثمن ، والمالك سيسترد العين خالية من هذه المنقولات . وتفاديا لقيام المستأجر بإخفاء حقيقة الثمن أو مقابل التنازل ، وذكر ثمن أو مقابل أقل إضرارا بالمالك ، فإنـه يلتـزم بـإعلان المالك على يد محضر بالثمن أو المقابل المعروض عليه . ويلتزم المالـك بإبداء رغبته فى الشراء وإيداع نصيب المستأجر من الثمن خزانة المحكمـة خلال شهر من تاريخ الإعلان ، وإلا سقط حقه فى الشراء ، وجاز للمستأجر أن يتنازل إلى طالب الشراء أو التنازل بالثمن أو المقابل الذى ذكـره فـى إعلانه ، على أن يؤدى إلى المالك نسبة الـ ٥٠ ٪ التى تخصه .

وقد قضت محكمة النقض فى هذا الخصوص بأنه " متى اتبع المالك الإجراءات التى رسمها القانون فى هذا الشأن غير متجاوز الميعاد المـذكور فى المادة ٢٠ – وهو شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين – فإنه يحق له شراء العين دون حاجة إلى قبول المستأجر

بالبيع له . ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذى رسمه القانون بإعلان على يد محضر " (٢١٩) .

## المبحث الرابع

## آثار التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

**٢٢٧ - تمهيد :**

إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو قام بالتأجير من الباطن نشأ عن ذلك عدة علاقات بين المستأجر وكل من المتنازل له والمستأجر من الباطن ( أولا ) ، وبين المؤجر وكل من المستأجر المتنازل والمستأجر الأصلى ( ثانيا ) ، وأخيرا بين المؤجر وكل من المتنازل له والمستأجر من الباطن ( ثالثا ) .

**٢٢٨ - ( أولا ) فى العلاقة بين المستأجر وكل من المتنازل له والمستأجر من الباطن :**

**١ - فى العلاقة بين المستأجر والمتنازل له :**

يحكم هذه العلاقة اتفاق التنازل الذى تم بين المستأجر المتنازل والمتنازل له . كما تخضع هذه العلاقة لقواعد الحوالة سواء كانت حوالة حق

---

(٢١٩) نقض مدنى فى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٩ ، طعن رقم ٦٠٠ ، س ٥٦ ق .

، وذلك بالنسبة لحقوق المستأجر التى تنتقل إلى المتنازل له ، أم حوالة دين بالنسبة لالتزاماته التى تنتقل كذلك إلى هذا الأخير [٢٢٠] .

ويترتب على اعتبار التنازل عن الإيجار حوالة حق ما يلى من نتائج :

١ - يلتزم المتنازل له بدفع مقابل التنازل - إن تم التنازل بعوض - إلى المستأجر المتنازل ، باعتباره ثمنا لتنازله عن حقه ، ولا تسرى أحكام الإيجار على هذا المقابل ، وإنما أحكام البيع ، ولذلك لا يكون للمستأجر ، ضمانا لهذا الثمن ، امتياز المؤجر ، بل يكون له امتياز بائع المنقول .

٢ - تنتقل إلى المتنازل له كافة حقوق المستأجر التى تكون له فى مواجهة المؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، وذلك فى حدود القدر المتنازل عنه ، ويسرى هذا الانتقال فى مواجهة المؤجر من وقت قبوله التنازل أو إعلانه به .

٣ - يخضع التزام المستأجر المتنازل فى مواجهة المتنازل له لأحكام حوالة الحق لا أحكام الإيجار ، وينبنى على ذلك :

(أ) أن المستأجر المتنازل يلتزم بتسليم العين المتنازل عنها بالحالة التى تكون عليها وقت التنازل عن الإيجار ، ولو كانت غير صالحة للانتفاع بها .

---

(٢٢٠) وقد قضت محكمة النقض بأن " التنازل عن الإيجار المنصوص عليه فى المادة ٥٩٣ من القانون المدنى حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر ، وحوالة دين لالتزاماته ، وتنتقل بمقتضاه إلى المتنازل له عن الإيجار بحوالة حق حقوق المستأجر الأصلى قبل المؤجر ، وتنتقل إليه بحوالة الدين التزامات الأول نحو الثانى ... " نقض مدنى فى ٦ يونيو ١٩٧٩ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٤٤ ، ص ٥٦٤ .

(ب) إذا كان التنازل بمقابل ، فإن المستأجر المتنازل لا يضمن للمتنازل له إلا وجود الحق فى الانتفاع وقت التنازل ، ومن ثم لا يضمن له ا[illegible] إلا إذا كان من شأنه انكار حقه فى الانتفاع بالعين وقت التنازل . أ[illegible] التنازل بغير مقابل فلا يضمن المستأجر المتنازل حتى وجود الحر[illegible] لانتفاع وقت التنازل ( م ٣٠٨ / ٢ مدنى ) ، فإذا كان العقد الأصلى [illegible]لا لم يجز للمتنازل له الرجوع على المستأجر بالضمان ، إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك .

كما يترتب على اعتبار التنازل حوالة دين انتقال التزامات المستأجر التى كانت عليه قبل المؤجر إلى المتنازل له ، وذلك بالقدر الذى تم الاتفاق عليه ، ولا تكون هذه الالتزامات نافذة فى مواجهة المؤجر إلا إذا أقر التنازل ( م ٣١٦ / ١ مدنى ) . فإذا لم يقبل المؤجر التنازل عن الإيجار ، فإن المتنازل له يظل ملتزما قبل المستأجر بالالتزامات التى انتقلت إليه ( م ٣١٧ مدنى ) [٢٢١] .

**٢ – فى العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن :**

يحكم هذه العلاقة عقد الإيجار من الباطن ، والذى أبرم بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن . وطبقا لهذا العقد يكون المستأجر الأصلى مؤجرا ، ويلتزم فى مواجهة المستأجر من الباطن بجميع التزامات المؤجر ، كما يلتزم المستأجر من الباطن فى مواجهته بجميع التزامات المستأجر .

---

( ٢٢١ ) تنص المادة ٣١٧ مدنى على أنه " (١) ما دام الدائن لم يحدد موقفه من الحوالة إقرارا أو رفضا ، كان المحال عليه ملزما قبل المدين الأصلى بالوفاء للدائن فى الوقت المناسب ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك . ويسرى هذا الحكم ولو رفض الدائن الحوالة . (٢) على أنه لا يجوز للمدين الأصلى أن يطالب المحال عليه بالوفاء للدائن ، ما دام هو لم يقم بما التزم به نحو المحال عليه بمقتضى عقد الحوالة " .

وقد تتفق شروط عقد الإيجار الأصلي مع شروط عقد الإيجار من الباطن . وقد تختلف عنها من حيث مقدار الأجرة أو مدة العقد ، وفي هذه الحالة لا يلتزم المستأجر من الباطن بالأجرة المنصوص عليها في العقد الأصلي ، وإنما المنصوص عليها في عقد الإيجار من الباطن ، كما لا يكون هذا العقد الأخير نافذا لمدة تزيد عن مدة العقد الأصلي .

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يقوم بدوره بتأجير العين من الباطن بغير إذن المستأجر الأصلي ، وإلا جاز لهذا الأخير طلب إخلائه من العين المؤجرة .

كما لا يجوز للمستأجر من الباطن أن يمتنع عن تنفيذ التزاماته في مواجهة المستأجر الأصلي بدعوى أنه ممنوع من التأجير من الباطن .

**٢٢٩ - ( ثانيا ) في العلاقة بين المؤجر وكل من المستأجر المتنازل والمستأجر الأصلي :**

**١ - في العلاقة بين المؤجر والمستأجر المتنازل :**

لما كان التنازل عن الإيجار يعد حوالة حق وحوالة دين في ذات الوقت ، فإن المستأجر ينقل حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له .

فبالنسبة لحقوق المستأجر المتنازل قبل المؤجر ، والتي يحيلها إلى المتنازل له ، فهي تكون نافذة في مواجهة المؤجر بمجرد إعلانه بالتنازل أو قبوله إياه وفقا لنص المادة ٣٠٥ مدني ، فحوالة الحق تكون نافذة في مواجهة هذا الأخير طالما أعلن بها حتى ولو لم يقبلها .

ويترتب على ذلك أن المستأجر لا يكون دائنا للمؤجر لا بتسلم العين ، ولا بتعهدها بالصيانة ، ولا بضمان التعرض ، ولا بضمان العيوب الخفية ، ويصبح الدائن في كل ذلك هو المتنازل له عن الإيجار .

أما بالنسبة لالتزامات المستأجر المتنازل قبل المؤجر ، التي يحيلهـا إلى المتنازل له ، فلا تكون نافذة في مواجهة المؤجر إلا إذا أقرها وفقا لنص المادة ٣١٦ مدنى (٢٢٢) .

ويترتب على ذلك أن المستأجر لا يكون مدينا للمـؤجر ، لا بـدفع الأجرة ، ولا باستعمال العين فيما أعدت له ، ولا بالمحافظة عليهـا ، ومـا

---

(٢٢٢) يعرض أستاذنا الدكتور السنهورى رأيا وجيها فى هذه المسألة يخالف به الرأى السائد فى الفقه المصرى ، وخلاصة ما يقرره أستاذنا السنهورى أنه لا يلزم لنفاذ حوالة الدين فى عقد الإيجار أن يقبلها المؤجر حتى تكون نافذة فى مواجهته ، حيث يرى سيادته أن حوالة دين المستأجر تختلف عن حوالة الدين بوجه عام فى أن المؤجر قد أسقط حقه فى إقرار التنازل عن الإيجار فى وقت سابق على هذا التنازل ، وهو وقت إبرام عقد الإيجار ، حيث يعتبر هذا القبول أمرا مفروغا منه فى ظل عدم وجود الشرط المانع من التنازل عن الإيجار . وهو يعبر عن ذلك بقوله : " أليس المفروض أن المؤجر ، ما دام لم يمنع المستأجر من التنازل بموجب الشرط المانع ، قد قبل مقدما أن يتنازل المستأجر عن الإيجار والتزم بهذا القبول بموجب عقد الإيجار ؟ ففيم إذن نوجب إقرار المؤجر للتنازل حتى يكون نافذا فى حقه ، وهذا الإقرار أمر مفروغ منه ، وقد افترض القانون أنه قد صدر فعلا من =المؤجر منذ أن أبرم عقد الإيجار ولم يدرج فيه الشرط المانع ؟ وإذا نحن أوجبنا عرض التنازل على المؤجر ليقره ، أيملك هذا ألا يفعل وهو ملزم بأن يقره كما سبق القول ؟ أليس من العبث أن نتقدم إلى المؤجر فى إقرار التنازل ونحن نعلم أنه لا يملك إلا أن يقره ؟ لذلك نرى اعتبار التنازل عن الإيجار نافذا فى حق المؤجر دون حاجة إلى إقراره ، لأن هذا الإقرار قد صدر منه مقدما منذ صدور عقد الإيجار ، وتبرأ ذمة المستأجر من التزاماته بمجرد التنازل ، ومن هذا الوقت أيضا يصبح المتنازل له هو المدين بهذه الالتزامات للمؤجر " . راجع : السنهورى ، ص ٩٥٩ وما بعدها .

يدخل فى ذلك من الترميمات التأجيرية والمسئولية عن الحريق ، ولا برد العين .

**٢ – فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى :**

يحكم هذه العلاقة عقد الإيجار الأصلى المبرم بينهما كما لو لم يكن هناك إيجار من الباطن .

فيظل المؤجر ملتزما فى مواجهة المستأجر الأصلى بجميع الالتزامات الناشئة عن هذا العقد كالالتزام بتسليم العين المؤجرة ، والالتزام بصيانتها ، والالتزام بضمان التعرض . كما يظل المستأجر الأصلى ملتزما فى مواجهة المؤجر بكافة الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار الأصلى كدفع الأجرة ، والقيام بالترميمات التأجيرية اللازمة ، والالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار .

وتبرأ ذمة المستأجر الأصلى فى مواجهة المؤجر إذا أقر الأخير الإيجار من الباطن صراحة أو ضمنا ( م ٥٩٧ مدنى ) ، ولكن براءة ذمة المستأجر الأصلى من دفع الأجرة لا تكون إلا فى حدود ما يلتزم به المستأجر من الباطن ، فإذا كانت الأجرة فى الإيجار من الباطن أقل من الأجرة فى الإيجار الأصلى ، فلا تبرأ ذمة المستأجر الأصلى إلا فى الحدود التى يلتزم بها المستأجر من الباطن ، أما إذا كانت الأجرة فى الإيجار الأصلى أقل من الأجرة فى الإيجار من الباطن ، فإن ذمة المستأجر الأصلى تبرأ من كل ما التزم به فى مواجهة المؤجر ، ويكون له الحق فى مطالبة المستأجر من الباطن بالفرق بين الأجرتين .

**٢٣٠ - ( ثالثا ) فى العلاقة بين المؤجر وكل من المتنازل له والمستأجر من الباطن :**

**١ - فى العلاقة بين المؤجر والمتنازل له :**

يترتب على التنازل عن الإيجار قيام علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له ، حيث يحل الأخير محل المستأجر المتنازل فى حقوقه والتزاماته قبل المؤجر .

وعلى ذلك يجوز للمؤجر الرجوع بدعوى مباشرة على المتنازل له بجميع الالتزامات التى انتقلت إليه من المستأجر المتنازل كدفع الأجرة واستعمال العين فيما أعدت له والمحافظة عليها وردها عند انتهاء الإيجار .

كما يجوز للمتنازل له الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر ، ويقتصر حق المتنازل له فى هذا الرجوع على الحقوق التى كانت للمستأجر المتنازل بمقتضى عقد الإيجار من تسليم للعين المؤجرة وصيانتها وضمان الانتفاع بها ، دون أن يكون له الحق فى مطالبة المؤجر بالحقوق التى تترتب له من عقد التنازل فى علاقته بالمستأجر المتنازل .

**٢ - فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن :**

**الأصل - عدم وجود علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن :** رأينا أنه فى حالة التنازل عن الإيجار تقوم علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له ، حيث يحل هذا الأخير محل المستأجر المتنازل فى حقوقه والتزاماته ، ويختلف الأمر فى حالة التأجير من الباطن حيث لا تقوم علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن .

فعقد الإيجار الأصلى الذى أبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلى هو الذى يحكم العلاقة بينهما ، وعقد الإيجار من الباطن الذى أبرم بين المستأجر

الأصلى - باعتباره مؤجرا - وبين المستأجر من الباطن هو الـذى يحكـم العلاقة بينهما .

ولذلك لا يستطيع أى من المؤجر أو المستأجر من الباطن الرجـوع على الآخر بأية التزامات ، حيث أن كلا منهما أجنبى عـن الآخـر . فـلا يستطيع المؤجر الرجوع على المستأجر من الباطن بالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار من الباطن ، كأن يطالبه بالأجرة ، أو القيام بالترميمات التأجيرية . كما لا يستطيع المستأجر من الباطن الرجوع على المؤجر بالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الأصلى ، كمطالبته بتسليم العين المؤجرة أو صيانتها .

وإذا كان لا يجوز لأى من المؤجر والمستأجر الرجوع على الآخـر بدعوى مباشرة ، فإنه يجوز لكل منهما الرجوع على الآخر بـدعوى غيـر مباشرة ، هى دعوى المستأجر الأصلى ، فهذا الأخير باعتباره مدين للمؤجر فى عقد الإيجار الأصلى ، ومدين للمستأجر فى عقد الإيجار من البـاطن ، وهو فى ذات الوقت يكون دائن لكل منهما ، فيستطيع كـل مـن المـؤجر والمستأجر من الباطن الرجوع على الآخر بحقوق المسـتأجر الأصـلى - الناشئة عن كل من عقد الإيجار الأصلى وعقد الإيجار من الباطن - باعتباره مدين لكل منهما ( م ٢٣٥ / ١ مدنى ) .

**الاستثناء - للمؤجر دعوى مباشرة فى مواجهـة المسـتأجر مـن الباطن :** استثناء من الأصل المتقدم وهو عدم وجود علاقة مباشرة بين كـل من المؤجر والمستأجر من الباطن ، فقد قرر المشرع للأول دعوى مباشـرة فى مواجهة الثانى ، وهو ما نصت عليه المادة ٥٩٦ مدنى بقولهـا : " (١) يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى وقت أن ينذره المؤجر . (٢) ولا يجوز للمستأجر من

الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد تم الإنذار وفقا للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن " .

ووفقا لهذا النص تتقرر للمؤجر دعوى مباشرة فى مواجهة المستأجر من الباطن ، وذلك فيما يخص الأجرة دون غيرها من التزامات المستأجر من الباطن ، حيث يطالب بها عن طريق الدعوى غير المباشرة .

ويتعين على المؤجر ، لاستيفاء الأجرة عن طريق الدعوى المباشرة ، أن ينذر المستأجر من الباطن – على يد محضر – بأن يؤدى إليه مباشرة ما يكون ثابتا فى ذمته للمستأجر الأصلى .

ويجب على المستأجر من الباطن أن يدفع للمؤجر ، دون المستأجر الأصلى ، ما استحق من الأجرة وقت وصول الإنذار إليه ، وإذا كان قد عجل شيئا من الأجرة إلى المستأجر الأصلى ، فإن هذا التعجيل لا يبرئ ذمته فى مواجهة المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقا على تاريخ الإنذار ، وأن يكون العرف يقضى بتعجيل الأجرة ، أو أن يكون هناك اتفاق على تعجيل الأجرة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن وقت انعقاد الإيجار من الباطن ( م ٥٩٦ / ٢ مدني ) .

**امتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن :** وفضلا عن الدعوى المباشرة التى قررها المشرع للمؤجر في مواجهة المستأجر من الباطن ، فقد منحه كذلك امتيازا على منقولات المستأجر من الباطن التى يضعها فى العين المؤجرة ، ويضمن الامتياز كل حقوق المؤجر قبل المستأجر الأصلى إذا كان الإيجار من الباطن غير مصرح به ، أما إذا كان الإيجار من الباطن مصرحا به ، فإن الامتياز لا يضمن إلا المبالغ التى تكون مستحقة للمستأجر الأصلى فى ذمة المستأجر من الباطن فى الوقت الذى ينذره فيه المؤجر ( م ١١٤٣ / ٣ مدنى ) .

**قبول المؤجر للإيجار من الباطن :** إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن صراحة أو ضمنا ، ترتب على ذلك حق كل من المؤجر والمستأجر في الرجوع على الآخر بدعوى مباشرة ، حيث يختفي المستأجر الأصلي ، وتصبح العلاقة بينهما علاقة مؤجر بمستأجر .

فيستطيع المؤجر مطالبة المستأجر من الباطن مباشرة بكل التزاماته الإيجارية كالوفاء بالأجرة ، كما يستطيع المستأجر من الباطن الرجوع على المؤجر مباشرة بتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الأصلي كتسليم العين المؤجرة .

ويلاحظ أن رجوع كل من المؤجر والمستأجر من الباطن على بعضهما البعض ، بالدعوى المباشرة ، عند قبول المؤجر الإيجار من الباطن ، يكون في الحدود التي يتفق فيها كل من الإيجار الأصلي والإيجار من الباطن .

# الباب الثالث

# انتهاء الإيجار

**٢٣١ - تمهيد وتقسيم :**

ينقضى عقد الإيجار إما لانتهاء مدته ، أو قبل انتهاء مدته لأسباب متعددة . وانتهاء عقد الإيجار لانتهاء مدته هو السبب العادى لذلك ، إذ مر بنا أن العقد من عقود المدة ، ويجب من ثم أن يكون مؤقتا بمدة معينة ، يستوى فى ذلك أن تكون هذه المدة محددة بواسطة إتفاق الطرفين ، أو بواسطة القانون . أما انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته فهو يرجع لأسباب عارضة كوفاة أحد المتعاقدين أو لعذر طارئ .

وعلى ذلك فسوف نقسم الدراسة فى هذا الباب إلى فصلين كالتالى :

الفصل الأول : انتهاء الإيجار بانقضاء مدته .

الفصل الثانى : انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .

## الفصل الأول

## انتهاء الإيجار بانقضاء مدته

**٢٣٢ - تقسيم :**

أشرنا إلى أن تحديد المدة فى عقد الإيجار يتم إما باتفاق الطـــرفين ، أو بواسطة القانون .

وقد تنتهى مدة الإيجار ويظل المستأجر منتفعا بالعين المـــؤجرة دون اعتراض من المؤجر على ذلك ، وفى هذه الحالة يتجدد العقد ضمنا ، وهـــو ما يعرف بالتجديد الضمنى للإيجار .

وعلى ذلك فسوف ندرس انتهاء الإيجار بانقضاء مدته مـــن خـــلال ثلاثة مباحث ، فنعرض لانتهاء الإيجار لانقضاء المـــدة المحـــددة بواســـطة المتعاقدين ( مبحث أول ) ، وانتهاء الإيجار لانقضاء المدة المحددة بواســـطة القانون ( مبحث ثان ) ، وأخيرا التجديد الضمنى للإيجار ( مبحث ثالث ) .

## المبحث الأول

## انتهاء الإيجار لانقضاء المدة المحددة بواسطة المتعاقدين

### ٢٣٣ - صوره :

قد يتفق المتعاقدان على تحديد مدة ينتهى الإيجار حتما بانقضائها دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء ، وقد يتفقان على تحديد مدة الإيجار مع اشتراط عدم انتهاء العقد إلا بحصول التنبيه بالإخلاء ، وقد يتفقان على تحديد مدة الإيجار وتقسيمها إلى فترات على أن يكون لكل منهما الحق فى إنهاء العقد فى نهاية أية فترة من هذه الفترات بعد أن ينبه على الآخر بالإخلاء

**الصورة الأولى ـ تحديد مدة ينتهى الإيجار حتما بانقضائها :**

تنص المادة ٥٩٨ مدنى على أن " ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء " .

وفقا لهذا النص فإنه إذا انتهت المدة المحددة التزم المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر فورا ، وإذا امتنع عن ذلك اعتبر مغتصبا للعين المؤجرة ، وجاز للمؤجر أن يطلب إلى القضاء إخراجه منها ، وإلزامه بالتعويض عما أصاب المؤجر من ضرر .

كما يجوز للمؤجر أن يلجأ فى طلب الإخلاء إلى قاضى الأمور المستعجلة ، ولو لم يكن متفقا على ذلك فى العقد ، لأن كل تأخير من المستأجر يفوت على المؤجر حقه فى منفعة العين ، مما يلحق به ضررا يتعذر تداركه ، لا سيما وأن حقه فى التعويض عن هذا التأخير ليس له ضمانات كتلك التى تضمن له استيفاء الأجرة .

وإذا ادعى المستأجر تجديد العقد تجديدا ضمنيا ، واستند فى ذلك إلى وقائع تجعل دعواه قابلة للتصديق ، تعين على قاضى الأمـور المسـتعجلة الحكم بعدم اختصاصه بطلب الإخلاء فى هذه الحالة ، لأنه يتعرض بذلك إلى الحكم فيما يمس الموضوع ، وهو تقدير ما إذا كان هنـاك تجديـد ضـمنى أم لا .

**الصورة الثانية ـ تحديد مدة مع اشتراط التنبيه بالإخلاء لانتهـاء العقد :**

إذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة للإيجار واشترطا عدم انتهائه إلا بحصول التنبيه بالإخلاء قبل انتهاء هذه المدة بوقت معين ، فـإن العقـد لا ينتهى بانتهاء مدته كما هو الحال فى الصورة الأولى ، وإنما لابد من حصول التنبيه .

فإذا لم يتم التنبيه ، أو حصل بعد الوقت المعين لحصوله ، امتد العقد ، ولو كان عدم حصول التنبيه راجعا إلى سهو من المتعاقد أو إلـى سـبب أجنبى عنه كالقوة القاهرة .

وامتداد العقد لعدم حصول التنبيه بالإخلاء لا يعنى أننا نكون بصـدد عقد إيجار جديد ، وإنما يعنى امتداد العقد الأصـلى لمـدة جديـدة بـنفس شروطه .

ويجب أن يبين العقد المدة التى يمتد إليها الإيجار عند عدم التنبيـه ، وقد تكون هذه المدة مساوية للمدة الأصلية ، وقد تكون أطول أو أقصر منها . وينتهى الإيجار بانقضاء هذه المدة الجديدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، ما لم يكن هناك اتفاق على عدم انتهاء العقد إلا بحصول التنبيه بـالإخلاء ،

وإلا امتد العقد لمدة ثالثة بنفس شروط المدة الثانية ، ويظل يمتد من مدة لأخرى حتى يحصل التنبيه فى الميعاد المحدد .

فإذا لم يبين العقد المدة التى يمتد إليها الإيجار ، كأن يتفق الطرفان على أن العقد لا ينتهى إلا إذا نبه أحدهما على الآخر ، ولم يحصل هذا التنبيه فى الميعاد ، امتد العقد لمدة غير معينة ، واعتبرت مدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة ، ولا ينتهى بانتهاء هذه المدة إلا إذا حصل التنبيه وفقا للمادة ٥٦٣ مدنى ، وإلا ظل يمتد على هذا النحو إلى أن يصدر التنبيه فى الميعاد المقرر فينتهى العقد بانقضاء المدة الجارية .

**الصورة الثالثة ـ تحديد مدة مقسمة إلى فترات :**

فى هذه الصورة يتفق المتعاقدان على تحديد مدة معينة للعقد كتسع سنوات ، تقسم إلى ثلاث فترات كل منها ثلاث سنوات ، على أن يكون لكل منهما أو لأحدهما الحق فى إنهاء العقد عند انقضاء أى من هذه الفترات ، بشرط التنبيه بذلك على الطرف الآخر فى ميعاد معين .

ويعتبر التنبيه فى أى فترة من هذه الفترات شرطا فاسخا للعقد ينهى العقد بالنسبة للمستقبل ، فتقتصر مدة العقد على الفترة التى حصل التنبيه فى خلالها وما سبقها من فترات .

فإذا لم ينبه أى من الطرفين على الآخر بإنهاء العقد فى أى من الفترات المحددة ، فإن العقد لا يعتبر قد امتد إلى الفترة التالية ، أو تجدد ضمنيا ، وإنما يعتبر ساريا لمدته الأصلية ، فينتهى بانقضائها ، وهى التسع سنوات دون حاجة إلى التنبيه .

## المبحث الثانى

### انتهاء الإيجار بانقضاء المدة المحددة بواسطة القانون

٢٣٤ - إذا لم يتفق المتعاقدان على مدة للعقد ، أو اتفقا على مدة غير معينة ، أو اتفقا على مدة معينة وتعذر إثبات هذه المدة ، فإن القانون قد اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهى بانقضاء هذه الفترة بشرط تنبيه أحد المتعاقدين على الآخر بذلك فى المواعيد المحددة لذلك ( م ٥٦٣ مدنى ) .

ويقصد بالتنبيه بالإخلاء إعلان أحد المتعاقدين عن إرادته فى إنهاء الإيجار . وهو عمل قانونى يتم من جانب واحد ، هو الطرف الذى صدر عنه ، ولا يحتاج إلى قبول الطرف الآخر ، وينتج أثره من الوقت الذى يتصل فيه بعلم هذا الأخير .

ولم يحدد المشرع فى المادة ٥٦٣ مدنى شكلا معينا للتنبيه ، ولذلك يجوز للطرفين الاتفاق على أن يتم التنبيه فى شكل معين ، فإذا لم يكن هناك اتفاق جاز أن يتم بإنذار على يد محضر ، أو بكتاب مسجل ، أو بكتاب عادى ، أو حتى شفهيا ، أو بأى طريق آخر .

ويجب أن يشتمل التنبيه على البيانات اللازمة للتعريف بمن وجه التنبيه ولمن وجه إليه ، وكذا عقد الإيجار المراد إنهاؤه ، وما يفيد بوضوح نية من وجه التنبيه فى إنهاء العقد ، ولا يشترط فى ذلك ألفاظ خاصة ، وإنما يكفى أن تكشف عبارات التنبيه عن هذه النية ، ولذلك لا يعد تنبيها الإشارة فى المخالصة بالأجرة إلى أن الأجرة ستزيد ابتداء من وقت معين ، دون أن يقترن ذلك بطلب الإخلاء عند عدم قبول الزيادة .

ويقع على عاتق الطرف الذى صدر منه التنبيه عبء إثبات حصوله ، ويخضع هذا الإثبات للقواعد العامة فى الإثبات ، ما لم يتفق الطرفان على طريقة معينة لإثبات التنبيه كالكتابة أو كإنذار رسمى على يد محضر .

ومتى حصل التنبيه فى المواعيد المقررة ، وأنتج أثره باتصاله بعلم من وجه إليه ، لم يجز لمن وجهه أن يعدل عنه ، ويكون لمن وجه إليه التمسك به وينتهى عقد الإيجار .

ويعد التنبيه بالإخلاء من أعمال الإدارة كالإيجار ، فتكفى فيمن يوجهه أهلية الإدارة ، ولذلك إذا كانت العين المؤجرة مملوكة على الشيوع ، جاز أن يصدر التنبيه بالإخلاء من أغلبية أصحاب الأنصباء ، كما يجوز توجيهه من وإلى الوكيل المعين لإدارة المال الشائع .

## المبحث الثالث

## التجديد الضمنى للإيجار

**٢٣٥ - نص القانون :**

تنص المادة ٥٩٩ من التقنين المدنى على أنه " (١) إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ، ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ . (٢) ويعتبر هذا التجديد الضمنى إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلى ، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى ، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك " .

فى ضوء هذا النص يمكن أن نتناول التجديد الضمنى من خلال التعرض للمقصود بالتجديد الضمنى للإيجار والفرق بينه وبين امتداد الإيجار ( أولا ) ، وشروط التجديد الضمنى ( ثانيا ) ، وأحكامه ( ثالثا ) ، وانتهاؤه ( رابعا ) .

**٢٣٦ - ( أولا ) المقصود بالتجديد الضمنى للإيجار والفرق بينه وبين امتداد الإيجار :**

يمكن القول إن التجديد الضمنى للإيجار هو إنشاء إيجار جديد مستقل يحل محل إيجار قديم انقضت مدته ، يتم بتوافق إرادتى المؤجر والمستأجر ضمنا على ذلك من طريق استمرار وضع يد الثانى على العين المؤجرة بعد انتهاء عقده ، مدة معينة ، وعدم اعتراض الأول على ذلك .

ويختلف التجديد الضمنى عن امتداد الإيجار الذى يعنى استمرار العقد ذاته ، بنفس شروطه ، لعدم حصول تنبيه بالإخلاء وفق ما يقضى به العقد أو القانون .

ويترتب على اعتبار التجديد الضمنى للإيجار إيجارا جديدا ، وهو ما يميزه عن امتداد الإيجار عدة نتائج منها (٢٢٣) :

١ - فى التجديد الضمنى يجب أن تتوافر فى المتعاقدين أهلية التأجير والاستئجار وقت حصوله . أما فى امتداد الإيجار فيكفى أن تتوافر هذه الأهلية وقت إبرام العقد الإيجار الأصلى ، ولو زالت هذه الأهلية عند بدء الامتداد .

٢ - فى التجديد الضمنى إذا تم الإيجار السابق بسند رسمى ، فإن هذا السند لا يعمل بمقتضاه فى الإيجار الجديد ، ومثال ذلك حصول الوصى على إذن المحكمة لاستئجار مال الصغير لنفسه ، إذ لا يستطيع تجديد العقد بذات الإذن عند انتهاء مدته ، وإنما يلزم الحصول على إذن جديد من المحكمة لتجديد الإيجار . أما فى امتداد الإيجار ، إذا كان عقد الإيجار الأصلى قد أبرم بسند رسمى ، جاز التنفيذ بذات السند عند امتداد العقد لأننا بصدد نفس العقد الأصلى .

٣ - فى التجديد الضمنى لا يكون الإيجار الجديد ثابت التاريخ لمجرد أن الإيجار السابق كان ثابت التاريخ ، وإنما يجوز أن يكون الإيجار الجديد ثابت التاريخ لسبب مستقل ، كما إذا مات المؤجر أو المستأجر بعد ثبوت قيام التجديد الضمنى ، فيكون هذا التجديد ثابت التاريخ من وقت الوفاة

---

(٢٢٣) السنهورى ، ص ١٠٦٤ وما بعدها .

. أما فى امتداد الإيجار ، فإن ثبوت تاريخ الإيجار الأصلى يبقى قائما بالنسبة للمدة الممتدة .

٤ – فى التجديد الضمنى ، إذا كان الإيجار معقودا لعدة مستأجرين ، وبقى بعضهم دون البعض الآخر بعد انتهاء الإيجار ، فإن الإيجار يتجدد بالنسبة لمن بقى منهم دون من خرج . أما فى الامتداد فإن الإيجار يمتد بالنسبة للجميع ، ويرجع من خرج على من بقى . ويسرى ذات الحكم عند تعدد ورثة المستأجر .

٥ – فى التجديد الضمنى لا تنتقل الكفالة ، شخصية أو عينية ، لضمان الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل . أما فى امتداد الإيجار ، فهى تنتقل دون حاجة إلى رضاء الكفيل .

٦ – فى التجديد الضمنى إذا تضمن الإيجار السابق اتفاقا مستقلا عنه ، كالوعد بالبيع ، فإن هذا الاتفاق لا ينتقل إلى الإيجار الجديد إلا باتفاق جديد . أما فى امتداد الإيجار فينتقل دون اتفاق .

٧ – فى التجديد الضمنى إذا صدر قانون جديد قبل انتهاء الإيجار السابق ، سرت أحكام هذا القانون ، الآمرة منها والمكملة ، على الإيجار الجديد ، إذ يخضع هذا الإيجار للقانون الذى يكون نافذا وقت إبرامه [٢٢٤] . أما فى امتداد الإيجار ، فيبقى الإيجار خلال المدة التى امتد إليها خاضعا للقانون القديم الذى كان نافذا وقت إبرامه ، ولا يسرى من القانون الجديد

---

[٢٢٤] ويرجع سريان القواعد المكملة فى القانون الجديد على الإيجار الجديد ، إلى أن هذه القواعد قصد بها المشرع تنظيم العقد فيما أغفل المتعاقدان تنظيمه ، لا مجرد تفسير إرادة المتعاقدين ، أى قصد منها أن تكون أحكاما قانونية ملزمة تسرى إذا لم يتفق المتعاقدان على مخالفتها . السنهورى ، ص ١٠٦٧ .

سوى أحكامه الآمرة دون المكملة ، إعمالا للأثر المباشر للقانون ، أما قواعده المكملة فتعتبر فى حكم شروط العقد ، ومن ثم تظل علاقة المؤجر بالمستأجر خاضعة لها ، مادامت كانت نافذة عند التعاقد ، حتى ولو ألغيت فيما بعد .

٨ – لا يجوز الادعاء بحصول التجديد الضمنى للإيجار لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ، لأنه يعتبر سببا جديدا . أما فى امتداد الإيجار ، فيجوز التمسك به لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ، حيث لا يعتبر سببا جديدا .

**٢٣٧ - ( ثانيا ) شروط التجديد الضمنى :**

**يلزم لانعقاد التجديد الضمنى للإيجار توافر الشروط الآتية :**

**الشرط الأول – انتهاء عقد الإيجار :**

يجب أن يكون عقد الإيجار قد انتهى ، أيا كان سبب هذا الانتهاء ، أى سواء بانقضاء مدته ، أو لعدم امتداده لحصول التنبيه بالإخلاء .

**الشرط الثانى – بقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار مدة مناسبة من شأنها أن تكشف عن رغبته فى تجديد الإيجار :**

كما يجب أن يستمر المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة فيما أجرت من أجله . ويجب أن يبقى هذا الاستمرار لمدة كافية لاعتبارها تعبيرا ضمنيا عن إرادة التجديد . ولذلك لا يتحقق هذا الشرط إذا اقتصر الأمر على تباطؤ المستأجر فى الإخلاء أو بقائه فى العين لفترة وجيزة على سبيل التسامح من المؤجر .

ومتى ثبت بقاء المستأجر فى العين مدة كافية بعد انتهاء الإيجار افترض فيه قصد التجديد ، ما لم يثبت هو عكس ذلك .

**الشرط الثالث ــ علم المؤجر ببقاء المستأجر منتفعا بالعين وعدم اعتراضه على ذلك :**

ويلزم لتحقق هذا الشرط توافر عنصرين ، الأول علم المؤجر ببقاء المستأجر منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار ، حيث لا يفترض قبول المؤجر بتجديد العقد وهو يجهل بقاء المستأجر فى العين بعد انتهاء مدته . والثانى عدم اعتراض المؤجر على بقاء المستأجر على هذا النحو ، إذ يستفاد من ذلك قبوله الضمنى بتجديد الإيجار .

**الشرط الرابع ــ عدم تنبيه أى من الطرفين على الآخر بالإخلاء :**

فإذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انتهاء الإيجار ، فإن هذا التنبيه يكشف عن إرادة عدم تجديد العقد ، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك [٢٢٥] .

وقد نصت المادة ٦٠٠ من التقنين المدنى على أنه " إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد

---

[٢٢٥] قضت محكمة النقض بأن " مؤدى المادة ٦٠٠ من القانون المدنى أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته ، واستمر هذا الأخير مع ذلك منتفعا بالعين ، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ، وثبوت تجديد الإيجارة سواء كان تجديدا ضمنيا أم صريحا هو من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك ، ما دام أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها ... " نقض مدنى فى ٢٨ مارس ١٩٧٩ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٠ ، ص ٩٥٣ .

انتهاء الإيجار ، فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك " .

ووفقا لهذا النص فإن عدم قيام قرينة التجديد فى حالة حصول التنبيه بالإخلاء قابل لإثبات العكس .

**٢٣٨ - ( ثالثا ) أحكام التجديد الضمنى :**

١ - يترتب على التجديد الضمنى للإيجار إنشاء إيجار جديد بذات شروط الإيجار السابق ، عدا المدة ، حيث اعتبر المشرع أن التجديد لمدة غير معينة ، وهو ما عبرت عنه المادة ٥٩٩ / ١ مدنى بقولها إن الإيجار يتجدد " بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة " .

وعلى ذلك تسرى الأجرة المتفق عليها فى الإيجار السابق على الإيجار الجديد من حيث مقدارها ، وكيفية الوفاء بها . وإذا ورد شرط مانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن فى الإيجار السابق ، فإنه يسرى على العقد الجديد .

وعلى من يدعى من الطرفين انعقاد الإيجار الجديد بشروط مغايرة للإيجار السابق أن يثبت ما يدعيه .

أما بالنسبة لمدة الإيجار الجديد فهى كما أشارت المادة ٥٩٩ / ١ مدة غير معينة ، وهو ما أكدت عليه محكمة النقض بقولها إن : " المقرر أن التجديد الضمنى للإيجار يعد إيجارا جديدا ، وليس مجرد امتداد له ، كما وأن المدة فى التجديد الضمنى ليست مدة الإيجار السابق ، بل هى مدة غير معينة تسرى عليها أحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدنى " [٢٢٦] .

---

[٢٢٦] نقض مدنى فى ٢١ مارس ١٩٨١ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣٢ ، ص ٨٩٩

٢ – كما يترتب على التجديد الضمنى للإيجار انتقال التأمينات العينية التى يكون المستأجر قد قدمها فى العقد السابق إلى العقد الجديد ، ومثالها الرهن الرسمى أو الحيازى . ويلاحظ أنه يجب قيد التأمين العينى العقارى من جديد بعد حصول تجديد الإيجار ، ويشار فيه إلى هذا التجديد ، والعلة من ذلك منع الإضرار بالغير كالدائن المرتهن الثانى ، ولا يكون لهذا التأمين العينى العقارى ( الرهن الرسمى أو الرهن الحيازى العقارى ) مرتبته فى ضمان الديون الناشئة عن الإيجار إلا من تاريخ هذا القيد .

أما الكفالة الشخصية او العينية التى قدمها الغير فى الإيجار السابق فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد بغير قبول الكفيل لانتقالها ، ذلك أن الغير ليس طرفا فى التجديد الضمنى ، ولا شأن له به ، فلا يسرى فى حقه ، فكان لابد من قبول انتقال الكفالة إليه حتى يسرى فى حقه .

وقد عبرت المادة ٥٩٩ / ٢ عن ذلك بقولها : " ... ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى ، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية ، فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك " .

**٢٣٩ - ( رابعا ) انتهاء التجديد الضمنى للإيجار :**

ذكرنا أن الإيجار المجدد ضمنا ينعقد لمدة غير معينة ، ومن ثم تسرى عليه أحكام المادة ٥٦٣ مدنى ، فتعتبر مدته هى الفترة المعينة لدفع الأجرة ، فينتهى بانتهائها ، ولكن بشرط أن يتم التنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين على الآخر خلال المواعيد التى حددتها المادة ٥٦٣ مدنى [٢٢٧].

---

(٢٢٧) راجع ما سبق ص ٨٥ وما بعدها .

وإذا بقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة ، فى الإيجار المجدد ضمنا ، رغم حصول التنبيه بالإخلاء ، ولم يعترض المؤجر على ذلك ، اعتبر العقد قد تجدد ضمنا مرة ثانية ، وهو يعتبر تجديدا ضمنيا للتجديد الضمنى الأول ، وليس للإيجار الأصلى ، ومن ثم ينعقد بذات شروطه للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وليس هناك ما يمنع من تجدده أكثر من مرة على هذا النحو .

## الفصل الثانى

## انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته

**٢٤٠ - تقسيم :**

الأصل أن يكون انتهاء الإيجار بانقضاء مدته ، ولكنه قد ينتهى قبل ذلك لأسباب معينة ، من أهمها انتقال ملكية العين المؤجرة ، والعذر الطارئ ، وهو ما سوف نتناوله فى مبحثين متتاليين .

### المبحث الأول

### انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة

**٢٤١ - حكم القواعد العامة :**

الأصل أن العقد لا أثر له إلا بين عاقديه وخلفهما العام ( م ١٤٥ مدنى ) . أما بالنسبة للخلف الخاص ، فينبغى التمييز بين نوعين من آثار العقد : ( الأول ) الحقوق والتكاليف العينية ، كحق الانتفاع أو الارتفاق ، وهذه تتبع الشئ المتعلقة به فى انتقاله إلى الخلف الخاص لأنها سلطات مباشرة على هذا الشئ تتبعه فى أى يد يكون . ( الثانى ) الالتزامات والحقوق الشخصية ، والأصل فيها أنها لا تتبع الشئ فى انتقاله إلى الخلف الخاص ، لأنها تتعلق بذمة المتعاقدين ، ولا ترد مباشرة على الشئ الذى انتقل إلى الخلف الخاص . واستثناء من هذا الأصل ، تنتقل إلى الخلف الخاص ، وهو ما قررته المادة ١٤٦ مدنى بقولها : " إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقا شخصية تتصل بشئ انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف فى الوقت الذى ينتقل فيه الشئ ، إذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشئ إليه " .

ووفقا لهذا النص فإنه يشترط لانتقال الالتزامات والحقوق الشخصية إلى الخلف الخاص توافر شـرطين : ( الأول ) أن تكـون هـذه الحقـوق والالتزامات من مستلزمات الشئ ، وهى تكون كذلك إذا كانت الأولى مكملة له كالحق فى التأمين ، أو كانت الثانية محددة له كالالتزام بتمكين المسـتأجر من الانتفاع . ( الثانى ) أن يكون الخلف الخاص عالما بهذا العقد وقت تلقيه ملكية المال موضوع التعاقد ، وتبدو أهمية هذا الشرط بصفة خاصة بالنسبة لانتقال الالتزامات ، حيث لا يسوغ أن تنتقل التزامات إلـى الشـخص دون علمه وقبوله .

**٢٤٢ - حكم خاص بالإيجار ( نص المادة ٦٠٤ مدنى فـى حالـة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى غير المؤجر ) :**

تنص المادة ٦٠٤ مدنى على أنه " (١) إذا انتقلـت ملكيـة العـين المؤجرة اختيارا أو جبرا إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذا فى حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية . (٢) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ، ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه " .

أول ما يلاحظ على هذا النص أن المشرع قد خرج على حكم القواعد العامة ، حيث لم يستلزم لنفاذ الإيجار فى مواجهة الخلف الخاص أن يكـون عالما بالحقوق والالتزامات التى تنشأ عن عقد الإيجار وتنتقل إليه مع العين المؤجرة ، ولم يشترط سوى أن يكون للإيجار تاريخ ثابـت سـابق علـى التصرف الذى نقل الملكية إليه .

غير أنه يلزم لنفاذ الإيجار فى مواجهة الخلـف الخـاص ، ولـيكن مشتريا ، أن يكون ثبوت تاريخ الإيجار سابقا على تاريخ البيع ذاته ، وليس فقط على تاريخ تسجيله . ولذلك إذا كان للبيع تاريخ ثابت سابق على تاريخ

ثبوت الإيجار ، فلا ينصرف أثر الإيجار فى مواجهة المشترى ، ولو كان هذا التاريخ – أى تاريخ ثبوت الإيجار – سابقا على تاريخ تسجيل البيع . وقد أكدت المادة ٦٠٤ / ١ مدنى على ذلك بقولها : " إذا لم يكن له ( أى للإيجار ) تاريخ ثابت على التصرف الذى نقل الملكية " ، ولم يقل : " سابق على تسجيل التصرف الذى نقل الملكية " .

وإذا كان لابد من تسجيل عقد إيجار العقار الذى تزيد مدته على تسع سنوات ، فلا يكفى أن يكون ثابت التاريخ ، بل لابد من تسجيله قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية ، حتى ينصرف أثره فى مواجهة المالك الجديد ( م ١١ من قانون الشهر العقارى ) . فإذا لم يسجل الإيجار فلا ينصرف أثره إلى المالك الجديد إلا لمدة تسع سنوات ، بشرط أن يكون ذا تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية .

وإذا كان المشترى عالما بالإيجار ، انصرف إليه أثره ، ولو لم يكن ثابت التاريخ ، و لايجوز له الاحتجاج بذلك ، حيث يقوم علمه بالإيجار غير ثابت التاريخ مقام ثبوت التاريخ .

فإذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ ، ولم يكن المشترى عالما به ، فإنه لا يكون نافذا فى مواجهته لأية مدة ، ويمكنه إخراج المستأجر من العين وتأجيرها لغيره . ولكن عدم النفاذ لا يترتب عليه انتهاء العقد ، وإنما يظل قائما بين طرفيه إلى أن ينقضى وفقا للقواعد العامة .

**٢٤٣ – أثر نفاذ الإيجار فى حق المالك الجديد ( حلوله محل المؤجر فى حقوقه والتزاماته ) :**

يترتب على نفاذ الإيجار فى حق متلقى ملكية العين المؤجرة أن تنصرف إليه آثاره ، فيحل محل المؤجر فى حقوقه والتزاماته ، أى

أن المالك الجديد للعين يخلف المالك السابق فى هذه الحقوق والالتزامات [٢٢٨] .

وعلى ذلك يمتنع على المالك الجديد أن يجبر المستأجر على إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء الإيجار ، كما يجب عليه أن يسلمه إياها ، إذا لم يكن قد تسلمها ، كما يلتزم بصيانتها طوال مدة الإيجار ، وبضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية ، ولو كان سبب الضمان سابقا على انتقال الملكية إليه [٢٢٩] .

ومن جهة أخرى يكون للمالك الجديد أن يطالب المستأجر بدفع الأجرة ، وأن يرجع عليه عند إخلاله بأى من التزاماته كالتزامه باستعمال العين فيما أعدت له ، والتزامه بإجراء الترميمات التأجيرية ، كما أنه يسأل عن حريق العين المؤجرة فى مواجهة المالك الجديد .

ويلاحظ أن التزام المستأجر بدفع الأجرة فى مواجهة المالك الجديد لا يكون إلا من الوقت الذى يعلم فيه بانتقال الملكية إليه ، أو الوقت الذى يفترض فيه حتما أنه يعلم ذلك . فإذا أخطر المستأجر بحصول البيع ، امتنع عليه أن يدفع الأجرة من تاريخ الإخطار إلى المؤجر ، وإنما يجب عليه أن

---

(٢٢٨) وقد قضت محكمة النقض بأن " استمرار عقد الإجارة الثابت تاريخه رسميا بين المشترى والمستأجر ينقل ذمة المؤجر البائع بما شغلت به من واجبات للمستأجر إلى المشترى منه ، فيقوم هذا المشترى مقام المؤجر فى حقوق الإجارة وواجباتها ، وأن خلافة المشترى للبائع على الحقوق والواجبات المتولدة من عقد الإيجارة تحدث بحكم القانون نفسه ، وبتمام عقد البيع ، غير متوقفة على علم المستأجر ، فلا يجرى على هذه الخلافة حكم حوالة الديون ولا حكم الحلول محل الدائن بالوفاء له " . نقض مدنى فى ٢٢ نوفمبر ١٩٣٤ ، مجموعة القواعد القانونية ، ج ١ ، ص ٤٩٦ ، رقم ٢٠٧ .

(٢٢٩) السنهورى ، بند ٥٤٢ ، سليمان مرقس ، ص ٧٢٩ .

يدفعها إلى المالك الجديد ، فإن دفع إلى المؤجر ، فلا يكون هذا الوفاء نافذا في مواجهة المالك الجديد ، ووجب عليه أن يوفى إليه مرة ثانية ، على أن يرجع على المؤجر بما دفعه إليه دون حق (٢٣٠) .

وإذا كان المستأجر قد عجل الأجرة إلى المؤجر قبل أن يخطر بالبيع ، فإن هذا الوفاء يكون نافذا فى مواجهة المالك الجديد ، ولو كان التعجيل عن فترة لاحقة على الإخطار ، وذلك ما لم يثبت المالك الجديد أن المستأجر كان يعلم وقت تعجيل الأجرة بحصول البيع ، أو كان من المفروض حتما أن يعلم .

ويقع عبء إثبات علم المستأجر بحصول البيع على عاتق المالك الجديد ، وله إثبات ذلك بكافة الطرق ، بما فيها البينة والقرائن ، لأن الإثبات هنا يتعلق بواقعة مادية ، فإن عجز عن ذلك ، كان الوفاء المعجل نافذا في حقه ، ولا يكون له سوى الرجوع على المؤجر (٢٣١) .

وقد نصت على هذه الأحكام المادة ٦٠٦ مدنى بقولها : " لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية ، أو كان من المفروض حتما أن يعلم ، فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات ، فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر " .

---

(٢٣٠) سليمان مرقس ، ص ٧٣٠ .

(٢٣١) يلاحظ أنه إذا زاد ما عجل من الأجرة على ثلاث سنوات ، وجب أن تسجل المخالصة بها قبل تسجيل التصرف الناقل لملكية العقار ، طبقا للمادة ١١ من قانون الشهر العقارى حتى يكون الوفاء المعجل ساريا فى حق المالك الجديد ، ويترتب على عدم تسجيل هذه المخالصة عدم نفاذ سريان الوفاء المعجل فى حق هذا الأخير إلا لمدة ثلاث سنوات فقط . راجع : محمود عبد الرحمن ، ص ٧٨٤ .

**٢٤٤ - أثر عدم نفاذ الإيجار فى حق المالك الجديد ( حقه فى إخراج المستأجر من العين المؤجرة بعد التنبيه عليه بالإخلاء ) :**

تنص المادة ٦٠٥ / ١ مدنى على أنه " لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ، ولم يكن الإيجار نافذا فى حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى " .

ويستفاد من هذا النص أنه متى كان الإيجار غير نافذ فى مواجهة المالك الجديد لعدم ثبوت تاريخه قبل التصرف الذى انتقلت به ملكية العين المؤجرة إليه ، فإنه يجوز له أن يطلب من المستأجر إخلاء العين .

وقد قيد المشرع حق المالك الجديد فى طلب الإخلاء بضرورة التنبيه بذلك على المستأجر وفقا للمواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى [٢٣٢] . ويسرى هذا القيد على المالك الجديد سواء كان المستأجر شاغلا للعين بالفعل ، أو لم يبدأ بعد فى الانتفاع بها ، أو بدأ ولكنه لم يضع يده عليها بعد ، ففى جميع هذه الحالات يجب التنبيه عليه بالإخلاء .

**٢٤٥ - حق المستأجر فى التعويض وفى حبس العين المؤجرة لحين استيفائه :**

---

( ٢٣٢ ) وهى كما رأينا نصف الفترة المعينة لدفع الأجرة . وتختلف فى حدها الأقصى باختلاف الشئ المؤجر ، فحدها الأقصى بالنسبة للأراضى الزراعية والأراضى البور ثلاثة أشهر ، وشهران بالنسبة للأماكن المبنية غير المؤثثة كالمنازل والحوانيت والمخازن والمكاتب ، وشهر واحد بالنسبة للمساكن والغرف المؤثثة ، وفى أى شئ آخر خلاف ما سبق كالمنقولات .

إلى جانب تقييد المالك الجديد بالتنبيه بالإخلاء على المستأجر ، فقد خول المشرع المستأجر الحق فى الحصول على تعويض من المؤجر عن اضطراره على إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة الإيجار ، كما أجاز له حبس العين المؤجرة لحين استيفاء هذا التعويض سواء من المؤجر مباشرة أو من المالك الجديد نيابة عن المؤجر .

ويستطيع أى من المؤجر أو المالك الجديد تفادى حبس المستأجر العين المؤجرة إن قدما له ، أو أحدهما ، تأمينا كافيا للوفاء بهذا التعويض .

وقد نصت على هذا الحكم المادة ٦٠٥ مدنى بقولها : " فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار ، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر ، أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض " .

**٢٤٦ – جواز الاتفاق على مخالفة الأحكام المتقدمة :**

لا تتعلق الأحكام المتقدمة بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على مخالفتها ، وقد يكون هذا الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ، أو بين المؤجر والمالك الجديد .

**( أ ) الاتفاق بين المؤجر والمستأجر :** يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر ، سواء فى عقد الإيجار أو اتفاق لاحق ، على حق المؤجر فى التصرف فى العين المؤجرة ، دون أن تترتب مسئوليته على ذلك ، أو أن يتفقا على أن ينفسخ العقد من تلقاء نفسه إذا تصرف فى العين المؤجرة ، وفى هذه الحالة لا يكون المؤجر ملتزما فى مواجهة المستاجر بأى تعويض .

كما يترتب على هذا الاتفاق أنه يجوز للمالك الجديد أن يتمسك به فى مواجهة المستأجر ، ويطلب منه إخلاء العين المؤجرة ، ولكن بعد أن ينبه عليه بذلك فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى ، ما لم يكن المستأجر قد قبل صراحة النزول عن مواعيد الإخلاء .

( ب ) **الاتفاق بين المؤجر والمالك الجديد** : يجوز كذلك أن يشترط المؤجر ، فى التصرف الناقل لملكية العين المؤجرة ، أن يكون عقد الإيجار السارى نافذا فى مواجهة المالك الجديد ، ولو لم يكن لهذا الإيجار تاريخ ثابت ، فيعتبر هذا الاتفاق بمثابة اشتراط لصالح المستأجر بمقتضاه يمتنع على المالك الجديد أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة ، فإذا أخل بذلك ، جاز للمستأجر الرجوع على المؤجر بالتعويض ، وكان لهذا الأخير أن يرجع بدوره على المالك الجديد .

وجدير بالذكر أن الاتفاق ، سواء كان بين المؤجر والمستأجر ، أو بين المؤجر والمالك الجديد ، يجب ان يكون صريحا فى تقييد حق المستأجر فى الحالة الأولى ، أو حق المالك الجديد فى الحالة الثانية ، لأن النزول عن الحقوق أو تقييدها لا يفترض ، ولأن تفسير الاتفاق يكون لمصلحة من يضار منه .

## المبحث الثانى

## انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ

٢٤٧ - نص القانون :

تنص المادة ٦٠٨ من التقنين المدنى على أنه " (١) إذا كان الإيجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته ، إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة ، من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقا ، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء ، المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا . (٢) فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب إنهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف " .

فى ضوء هذا النص نتناول انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ من خلال التعرض لشروطه ( مطلب أول ) ، ثم لبعض التطبيقات التشريعية له ( مطلب ثان ) .

### المطلب الأول

### شروط إنتهاء الإيجار بالعذر الطارئ

٢٤٨ - يشترط لانتهاء الإيجار بالعذر الطارئ توافر الشروط التالية :

**١ - أن يكون الإيجار محدد المدة :**

ويستوى أن تكون هذه المدة محددة بواسطة الطرفين ، أو بحكم القانون ، فيجوز لأى من طرفيه أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى .

وترجع الحكمة فى هذا الشرط أن العقد محدد المدة يكون ملزما لأطرافه بالبقاء عليه طوال مدة العقد ، فلا يستطيع أى منهما أن يتحلل منه قبل انقضاء مدته بغير موافقة الطرف الآخر ، لذلك أجاز المشرع للطرف الذى يرهقه تنفيذ العقد ، لظرف طارئ ، أن يطلب إنهاءه فى أى وقت . أما بالنسبة للعقد غير محدد المدة ، فلم يجد المشرع مقتضيا لإنهائه بالعذر الطارئ ، إذ يستطيع الطرف المرهق فيه ، أن ينهيه فى أى وقت بعد التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى ، دون أن يضطر إلى التمسك بالعذر الطارئ (٢٣٣) .

**٢ - أن تطرأ ظروف خطيرة غير متوقعة بالنسبة للمؤجر أو المستأجر :**

يشترط ثانيا أن تكون الظروف التى طرأت على قدر كبير من الجسامة ، سواء للمؤجر أو المستأجر ، كما إذا تعهد المؤجر بإقامة بناء يستكمل به بناء العين المؤجرة ، ثم جدت ظروف جعلت قيامه بتنفيذ التزامه مرهقا ، أو أن يكون المستأجر محاميا يباشر مهنته فى العين المؤجرة ، ثم اضطر إلى ترك مهنته لسبب خارج عن إرادته كمرض أقعده عن مزاولتها .

---

(٢٣٣) وقد عبرت عن ذلك المذكرة الإيضاحية بقولها : " كل هذا إن كان الإيجار محدد المدة . أما إذا كانت مدته غير محددة ، فيكفى أن يلجأ الطرف الذى يحس إرهاقا إلى حقه فى تنبيه الطرف الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٧٦١ من المشروع ن يقابلها المادة ٥٦٣ مدنى " . مجموعة الأعمال التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٩٩ .

ويلزم أن تكون هذه الظروف الخطيرة غير متوقعة ، فإذا كانت متوقعة ، أو كان يمكن توقعها عند إبرام الإيجار ، فلا يعتد بها كعذر طارئ لانتهاء الإيجار .

**٣ – أن يكون من شأن هذه الظروف أن تجعل تنفيذ العقد مرهقا لأحد طرفيه :**

ويشترط أخيرا ان يكون من شأن هذه الظروف أن تجعل تنفيذ الإيجار لنهاية مدته مرهقا ، بان تترتب عليه خسارة جسيمة ، سواء للمؤجر أو المستأجر .

ويرجع فى تقدير توافر الإرهاق من عدمه إلى قاضى الموضوع فى ضوء ظروف الحال .

## المطلب الثانى

## تطبيقات تشريعية لانتهاء الإيجار بالعذر الطارئ

**٢٤٩ – تمهيد :**

أورد المشرع أربعة تطبيقات تشريعية للعذر الطارئ الذى ينهى الإيجار ، ثلاثة منها خاصة بالمستأجر ، وهى وفاته ( أولا ) ، إعساره ( ثانيا ) ، نقله إن كان موظفا أو مستخدما ( ثالثا ) ، أما التطبيق الرابع والخاص بالمؤجر ، فهو حاجته إلى العين المؤجرة إذا وجد اتفاق على ذلك بينه وبين المستأجر .

**٢٥٠ – ( أولا ) وفاة المستأجر :**

تنص المادة ٦٠١ مدنى على أنه " (١) لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر . (٢) ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته

أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حـــاجتهم . وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة فـــى المـــادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر " .

**٢٥١ - الأصل : عدم انتهاء الإيجار بوفاة المؤجر أو المستأجر :**

يتضح من هذا النص أن الأصل عدم انتهاء عقد الإيجـــار لا بوفـــاة المؤجر ولا بوفاة المستأجر . وعلى ذلك فإذا توفى المؤجر ظل عقد الإيجار قائما بين ورثته وبين المستأجر ، فيستطيع الرجوع عليهم بكافـــة التزامـــات مورثهم كالالتزام بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، والالتـــزام بضـــمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية ، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة إليهم . أما إذا مات المستأجر كان على ورثته دفع الأجرة إلى المؤجر ، فى حدود التركة التى تلقوها عن مورثهم ، وكل بحسب نصيبه فى الميراث .

وليس هناك ما يحول دون الاتفاق على مخالفة هذا الأصـــل ، لأنـــه غير متعلق بالنظام العام ، ولذلك يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن ينتهى العقد بموت أحدهما أو أي منهما .

**٢٥٢ - الاستثناء : جواز انتهاء الإيجار بوفاة المستأجر :**

واستثناء من هذا الأصل فقد أجاز المشرع إنهاء العقد بوفاة المستأجر فى حالتين :

**الحالة الأولى ــ أن يكون الإيجار مرهقا لورثة المستأجر أو مجاوزا لحدود حاجتهم :**

تنص المادة ٦٠١ / ٢ مدنى على أنه " ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الإيجار مجاوزا حـدود حاجتهم . وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر " .

فى هذه الحالة ، ووفقا لهذا النص ، يجوز لورثة المسـتأجر طلـب إنهاء الإيجار ، سواء لأنه أصبح مرهقا لمواردهم المالية ، أو لأنه يزيد عن حاجتهم . ويقع على عاتق الورثة إثبات ذلك .

ويجب على ورثة المستأجر لطلب إنهاء الإيجـار لوفـاة مـورثهم مراعاة شرطين : (الأول ) التقيد بمواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالماة ٥٦٣ مدنى حتى يهيئ المؤجر نفسه لذلك ، ( والثانى ) تقديم طلب إنهاء الإيجـاء خلال مدة ستة أشهر على الأكثر من وفاة المستأجر ، وقد قدر المشـرع أن هذه الفترة كافية ليقرر الورثة موقفهم من عقد الإيجار .

ولا يشترط أن يطلب جميع الورثة ، عند تعددهم ، إنهاء العقـد ، إذ يجوز أن يطلب بعضهم إنهاء العقد ، والبعض الآخر إبقاءه ، وفى هذه الحالة ينتهى العقد بالنسبة لمن طلب إنهاءه ، ويظل ساريا بالنسبة للباقين [٢٣٤] .

---

( ٢٣٤ ) وقد قضت محكمة النقض فى هذا الخصوص بأن " مؤدى المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع جعل القاعدة أن موت مورث أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه ، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذا بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية ، وإعمالا لتلك القاعدة يمتد عقد إيجار المقهى موضوع النزاع بعد وفاة المستأجر إلى ورثته ، وإذا اختار بعض الورثة إنهاء العقد دون البعض ، فإن العقد ينتهى بالنسبة

**الحالة الثانية ــ أن يكون الإيجار قد عقد بسبب حرفة المستأجر ، أو لاعتبارات تتعلق بشخصه :**

تنص المادة ٦٠٢ مدنى على أنه " إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، ثم مات ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد " .

وفقا لهذا النص فإنه يجوز إنهاء الإيجار فى هذه الحالة إذا كان قد أبرم بسبب حرفة المستأجر ، كأن يكون محاميا أو طبيبا استأجر العين لمزاولة مهنته ، أو أبرم لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر ، كأن يؤجر شخص شقته مفروشة لمستأجر يثق فى أنه سيحافظ على محتوياتها .

وعلى الرغم من أن ظاهر نص المادة ٦٠٢ مدنى يوحى بأنه يجوز لكل من ورثة المستأجر والمؤجر طلب إنهاء الإيجار ، إلا أن الراجح هو التمييز بين طلب إنهاء العقد الذى أبرم بسبب حرفة المستأجر ، حيث يقتصر الحق فى ذلك على ورثة المستأجر ، وبين طلب إنهاء العقد الذى أبرم لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر ، حيث يكون الحق فى ذلك للمؤجر [٢٣٥] .

---

=إلى من اختار إنهاءه ، ويبقى بالنسبة إلى الباقين ، وإذا طلبت المطعون ضدها الرابعة – زوجة المستأجر – تمكينها من عين النزاع فإن العقد يمتد إليها " . نقض مدنى فى ١٥ مايو ١٩٨٦ ، طعن رقم ٩٦٣ ، س ٥٥ ق .

[٢٣٥] وتأييدا لذلك قضت محكمة النقض بأنه " إذا كان الغرض من إيجار العين موضوع الدعوى هو استعمالها سكنا وعيادة ، فإن الإجارة لا تنتهى بوفاة المستأجر بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن ، بل ينتقل الحق فيها لورثته ، ويحق للطاعنين التمسك باستمرار عقد الإيجار لصالحهم فى المكان الذى كان المستأجر يمارس فيه نشاطه كطبيب " . نقض مدنى فى ١٠ مارس ١٩٨٢ ، فى الطعن رقم ١٠١١ ، س ٤٦ ق .

ويقع عبء إثبات أن العقد حرر بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات شخصية متعلقة بشخصه على عاتق المؤجر ، ولا يكفى فى ذلك مجرد النص فى عقد الإيجار على حرفة الشخص ، بل يجب أن يثبت من العقد ومن الظروف التى اكتنفته ، أنه لولا هذه الحرفة ما أبرم العقد (٢٣٦) .

ولا يتقيد ورثة المستأجر فى طلب إنهاء الإيجار لوفاة مورثهم بأجل معين ، كما هو الأمر فى الحالة الأولى ، فيجوز لهم طلب طلب إنهاء العقد فى أى وقت ، مع مراعاة ألا يكون ذلك بعد فترة طويلة يستفاد منها نزولهم عن هذا الحق . كما لا يتقيد ورثة المستأجر فى هذه الحالة بمواعيد التنبيه بالإخلاء ، كما هو الوضع فى الحالة الأولى ، ولذا يجوز طلب إنهاء العقد فور وفاة المستأجر ، دون التقيد بمواعيد الإخلاء ، وينتهى الإيجار فورا بمجرد طلب إنهائه .

**٢٥٣ - ( ثانيا) إعسار المستأجر :**

تنص المادة ٦٠٣ مدنى على أنه " (١) لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق . (٢) ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل . وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له فى التنازل عن الإيجار أو فى الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا " .

يستفاد من هذا النص أن المشرع خرج فيه عن القواعد العامة التى تقرر سقوط أجل الدين بإعسار المدين ( م ٢٧٣ مدنى ) ، حيث لم يرتب على شهر إعسار المستأجر أن تسقط آجال دين الأجرة ، أو تستحق أقساطها

---

(٢٣٦) سليمان مرقس ، ص ٧٤٤ وما بعدها .

المؤجلة جميعا . وعلى حد تعبير المذكرة الإيضاحية ، فإن المشرع " عطل هذا الأثر رأفة بالمستأجر " (٢٣٧) .

وقد أجاز المشرع لكل من المؤجر والمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار بسبب إعسار المستأجر ، دون الالتزام بمراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى .

فيجوز للمؤجر طلب الفسخ سواء كان إعسار المستأجر مشهرا أو إفلاسا فعليا ، وسواء كان الإيجار محدد المدة أو غير محدد المدة .

ويمتنع على المؤجر طلب الفسخ إذا قدم له المستأجر أو دائنوه ، فى ميعاد مناسب ، تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل بعد ، كتقديم كفالة أو رهن . كما يمتنع عليه طلب الفسخ إذا التزم دائنو المستأجر بأفضلية المؤجر عليهم فى استيفاء الأجرة ، إذا اقتضت مصلحتهم بقاء المستأجر يباشر عمله فى العين المؤجرة ، حتى يتمكن من الوفاء بما عليه من ديون .

وإذا حكم بالفسخ ، فلا يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عما يصيبه من ضرر ناتج عن انتهاء الإيجار قبل انتهاء مدته [٢٣٨] .

كما يجوز للمستأجر نفسه طلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته لإعساره بشرطين : الأول ألا يكون مرخصا له فى التنازل عن الإيجار أو فى الإيجار من الباطن ، فإن كان مرخصا له بذلك ، لم يجز له طلب فسخ الإيجار ، إذ يستطيع أن يخفف من أعباءه عن طريق التنازل عن الإيجار أو

---

(٢٣٧) مجموعة الأعمالة التحضيرية ، ج ٤ ، ص ٥٨٦ .

(٢٣٨) العطار ، ص ٥٩٨ .

التأجير من الباطن . والثانى أن يدفع إلى المؤجر تعويضـا عـادلا يقـدره القاضى مراعيا إعسار المستأجر (٢٣٩) .

**٢٥٤ – ( ثالثا ) نقل المستأجر الموظف أو المستخدم :**

تنص المادة ٦٠٩ مدنى على أنه " يجوز للموظف أو المسـتخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه ، إذا كان هذا الإيجار معين المدة . على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك " .

يتضح من هذا النص أن يجب توافر عدة شروط لانتهـاء الإيجـار بسبب نقل المستأجر الموظف أو المستخدم هى :

١ – أن يكون المستأجر عاملا فى جهة حكومية أو غير حكومية ، فالنص جاء عاما ليشمل كل من يستخدم فى عمل .

٢ – أن يقتضى عمل المستأجر نقله من المدينة التى يعمل بها إلـى غيرها ، بما يضطره إلى تغيير محل إقامته . ولذلك إذا تم النقل بناء علـى طلبه ، أى بإرادته ، فلا يجوز له الاستناد إليه فى طلب إنهاء الإيجار .

٣ – أن تكون العين المؤجرة مسكنا ، لأن نقل المسـتأجر يقتضـى غالبا تغيير هذا المسكن ، أما إذا كانت مكانا يباشر فيه المستأجر حرفـة أو مهنة ، فلا يجوز له طلب إنهاء الإيجار بسبب نقله إلى مكان آخر .

٤ – أن يكون عقد الإيجار معين المدة ، لأن الإيجار غير معين المدة يكون معقودا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، ويجوز للمستأجر طلب إنهائه بعد التنبيه بالإخلاء فى المواعيد المقررة .

---

( ٢٣٩ ) المرجع السابق ، ذات الموضع .

٥ – ألا يكون قرار النقل معلوما للمستأجر وقت إبرام الإيجار ، وإلا لم يصح أن يعتبر عذرا طارئا يجيز له طلب إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته .

فإذا توافرت هذه الشروط جاز للمستأجر أن يطلب إنهاء الإيجار ، على أن يراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى .

ويتعلق الحكم الوارد بالمادة ٦٠٩ بالنظام العام ، ولذلك لا يجوز الاتفاق على منع المستأجر من طلب إنهاء الإيجار بسبب تغيير محل إقامته ، وإن حدث مثل هذا الاتفاق وقع باطلا .

**٢٥٥ – ( رابعا ) حاجة المؤجر الشخصية للعين المؤجر لا تعد فى ذاتها عذرا طارئا لإنهاء الإيجار :**

تنص المادة ٦٠٧ مدنى على أنه " إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك " .

وفقا لهذا النص فإنه لا يجوز للمؤجر الاستناد إلى حاجته الشخصية إلى العين المؤجر ، كعذر طارئ ، يسوغ له طلب إنهاء الإيجار .

ولا يتعلق هذا الحكم بالنظام العام ، إذ يجوز الاتفاق على مخالفته ، بشرط ألا يكون متعلقا بإيجار ممتد بحكم القانون ، سواء كان معين المدة أم غير معين المدة . ويعد هذا الاتفاق بمثابة شرط فاسخ للإيجار [٢٤٠] . فإذا اتفق على حق المؤجر فى إنهاء الإيجار إذا جدت له حاجة شخصية للعين المؤجرة ، وجب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى .

---

[٢٤٠] العطار ، ص ٦٠١ .

# القسم الثانى

# قوانين إيجار الأماكن

**٢٥٦ - تمهيد وتقسيم :**

إلى جانب الأحكام العامة التى ينظمها التقنين المدنى لعقد الإيجـار ، فقد وضع المشرع العديد من تشريعات إيجار الأماكن لتنظيم العلاقـة بـين المؤجرين والمستأجرين .

**٢٥٧ - أهم قوانين إيجار الأماكن :**

**أولا - القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والقوانين الملحقة به :**

صدر هذا القانون ، كقانون استثنائى ، إثر انتهاء الحـرب العالميـة الثانية ، متضمنا بعض أحكام الإيجار ، وظل ساريا ومعمولا بـه كتشـريع خاص ببعض الأماكن ، بعد صدور التقنين المدنى الحالى فـى ١٦ يوليـو ١٩٤٨ بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ .

ثم ألحقت بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدة قوانين أخرى صادرة بتخفيض أجرة بعض الأماكن ، وهى المرسوم بقانون ١٩٩ لسـنة ١٩٥٢ ، والقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، والقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ .

**ثانيا - القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ( إنشاء لجان تقـدير أجـرة الأماكن ) :**

صدر هذا القانون استجابة لمطالب الملاك التى تنادى بزيادة أجـرة الأماكن لشكواهم من تخفيض أجرة الأماكن فى التشريعات المتعاقبة السابقة . وقد أنشأ هذا القانون لجانا لتقدير الأجرة بنسبة من قيمـة الأرض وتكـاليف البناء .

**ثالثا – القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ :**

بمقتضى هذا القانون قرر المشرع تخفيض الأجرة مرة أخرى ، وقد شمل هذا التخفيض الأماكن التى كان يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وبعض الأماكن التى كان يسرى عليها القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وذلك بنسب معينة ( ٢٠ ٪ ، ٣٥ ٪ ) .

**رابعا – القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٢ :**

استهدف المشرع من هذا القانون تحقيق التوازن فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وتوفير العدالة لكل منهما ، وليس فقط وضع حد أقصى للأجرة .

وبصدور هذا القانون ألغى القانون جميع القوانين السابقة عليه ، سالفة الذكر ، فيما عدا ما قرره فى المادة ٤٣ منه على الإبقاء على الأحكام المحددة للأجرة ، وما قررته من جزاء على مخالفتها .

وقد تناول القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٢ فى الباب الأول منه إيجار الأماكن ، وفى الثانى المنشآت الآيلة للسقوط ، وفى الثالث الاختصاص والأحكام الانتقالية والعقوبات .

**خامسا – القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :**

صدر هذا القانون لتحقيق ذات أهداف القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٢ ، وهى تشجيع القطاع الخاص ، وتحقيق العدالة ، وتبسيط الإجراءات .

وقد ألغى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٢ ، وكل حكم يخالف أحكامه ، عدا أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها فى القوانين السابقة ، كل فى نطاق سريانه .

وقد تضمن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ستة أبـواب ، الأول فـي إيجار الأماكن . والثاني في هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها ، وفـي المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة . والثالث في شأن تقرير بعـض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية . والرابع في شأن تمليك العقارات ، وقد استحدث فيه المشرع أحكاما تخص تمليك الشقق أو الطبقات . والباب الخامس في العقوبات . أما الباب السادس ففي الأحكام الانتقالية والختامية .

**سادسا – القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :**

صدر هذا القانون معدلا ومكملا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ومن ثم فقد بقيت أحكام هذا القانون الأخير ، فيما عدا ما ألغي أو عدل بمقتضـى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وقد نشر هذا القانون بتاريخ ٣٠ يولية ١٩٨١ بالجريدة الرسـمية ، ونصت المادة ٢٩ منه على العمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

**٢٥٨ – الصفة الآمرة لقوانين إيجار الأماكن :**

تتعلق قوانين إيجار الأماكن بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق علـى مخالفة أحكامها . وقد نصت المادة ٢٥ / ١ من القانون ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ على أن " يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر " .

ويقصد " بالقوانين السابقة " قوانين إيجار الأماكن المنظمة للعلاقـة بين المؤجر والمستأجر . وتتعلق قوانين إيجار الأماكن بالنظام العـام علـى خلاف الحال بالنسبة لأحكام الإيجار الواردة في القانون المـدني ، حيـث لا تتعلق بالنظام العام ، ويجوز الاتفاق على مخالفتها .

**٢٥٩ - سريان قوانين إيجار الأماكن بأثر مباشر :**

يترتب على اعتبار قوانين إيجار الأماكن من النظام العام أنها تسرى بأثر فورى مباشر على آثار عقود الإيجار ، حتى تلك التى أبرمت قبل سريانه .

كما يطبق أى قانون جديد فى إيجار الأماكن على كل دعوى لم تستقر المراكز القانونية للخصوم فيها بحكم نهائى ، وذلك لتعلق أحكامه بالنظام العام .

ويستثنى من ذلك الدعاوى التى أقيمت قبل ٩ / ٩ / ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ولم يفصل فيها بحكم نهائى ، فتستمر المحاكم فى نظرها طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذها ، وهو ما نصت عليه المادة ٨٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ [٢٤١] .

أما الدعاوى التى أقيمت قبل ٣١ / ٧ / ١٩٨١ تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ولم يفصل فيها بحكم نهائى فيسرى عليها هذا القانون بأثر فورى [٢٤٢] .

**٢٦٠ - خطة الدراسة :**

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز أهم أوجه الاختلاف بين أحكام الإيجار وفقا لقواعد القانون المدنى ، وأحكامه وفقا لقوانين إيجار الأماكن .

---

[٢٤١] نقض مدنى فى ٧ أبريل ١٩٨٦ ، طعن ١٨٧٣ ، س ٤٩ ق .

[٢٤١] نقض مدنى فى ٣١ يناير ١٩٩٠ ، طعن ٩٩ ، س ٥٥ ق .

فنبدأ ببيان نطاق تطبيق هذه القوانين ، لتحديد ما تسرى عليه ، وما لا تسرى عليه من الأماكن ، وكذلك أحكام الأجرة التى تقررها هذه القوانين ، ثم نبين أسباب انتهاء الإيجار الخاصة بها .

**٢٦١ - تقسيم :**

نتناول قوانين إيجار الأماكن بما يتفق مع المنهج الوجيز لهذه الدراسة ، وذلك من خلال بابين كما يلى :

الباب الأول : نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن وأحكـام تحديـد الأجرة .

الباب الثانى : انتهاء الإيجار فى قوانين إيجار الأماكن .

# الباب الأول

# نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن

# وأحكام تحديد الأجرة

## الفصل الأول

## نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن

**٢٦٢ - نص القانون :**

تنص المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى ( الإدارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ حاليا ) والقوانين المعدلة له .

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره " .

**٢٦٣** - يؤخذ من هذا النص أنه يلزم توافر ثلاثة شروط لتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن هى : ( ١ ) أن يكون هناك مكان أو جزء من مكان . ( ٢ ) أن يقع هذا المكان فى عواصم المحافظات أو المدن . ( ٣ ) أن يكون هناك عقد إيجار .

وتسرى هذه الشروط ، فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، عدا بعض الاستثناءات التى أوردها هذا القانون الأخير ، والتى سنشير إليها أثناء شرح هذه الشروط .

**٢٦٤ - الشرط الأول - أن يكون هناك مكان :**

يقصد بالمكان كل شئ ثابت له حيز يمكن إغلاقـه [٢٤٣] ، فيشـمل المنازل والحوانيت والمحلات العمومية كالمطـاعم والمقـاهى والملاهـى والفنادق والأندية [٢٤٤] . وكذا سطح المنزل إذا أجر لوضع لافتة عليه تحمل إعلانا ضخما ، إذ قضى باعتباره جزءا من مكان [٢٤٥] .

ويقتصر هذا التعريف على العقار المادى دون المنقول ، فلا يسرى قانون إيجار الأماكن على السيارات والدراجات وأجهزة الراديو والتلفزيـون وآلات الحياكة ، حيث لا تعتبر حيزا ثابتا فى مكانه . فإذا كان هذا المنقـول مثبتا فى عقار ، كالعوامات ، سرى عليه قانون إيجار الأماكن .

ويشترط أن يكون الغرض من الاستئجار هو المبنى ذاته ، ولـذلك لا يسرى قانون إيجار الأماكن إذا كان الغرض من الاستئجار عناصر أخرى أكثر أهمية ، فلا يسرى على إيجار المحـل التجـارى بمقوماتـه الماديـة والمعنوية ، لأن الإيجار لا يرد هنا على المكان المؤجر فحسب ، وإنما على مقومات المحل التجارى ، أما إذا أجر المكان الذى فيه المتجر أو المصـنع منفصلا عن إيجار المحل التجارى ذاته ، واتفق على تحديد أجرة مستقلة لكل من المكان والمحل التجارى ، ففى هذه الحالة يسرى قانون إيجار الأمـاكن على إيجار المكان فحسب ، ويسرى القانون المدنى علـى إيجـار المحـل التجارى .

---

[٢٤٣] سليمان مرقس ، شرح قانون إيجار الأماكن ، ج ١ ، ط ٩ ، ١٩٩٠ ، ص ٥٢ .

[٢٤٤] العطار ، ص ٢٣ .

[٢٤٥] نقض مدنى فى ٧ مايو ١٩٥٣ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٤ ، ص ٩٩٠ .

ولا يسرى قانون إيجار الأماكن على إيجار الأراضى الزراعية التى تكون قد أبرمت قبل ٢٩ / ٦ / ١٩٩٢ ، وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، وإنما تخضع لقانون الإصلاح الزراعى . أما العقود التى تبرم اعتبارا من هذا التاريخ فتخضع لأحكام القانون المدنى ، وهو ما نصت عليه المادة الثالثة من قانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بقولها : " تسرى علـى عقـود إيجار الأراضى التى تبرم اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القـانون الأحكـام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من القانون المدنى " أى اعتبارا من ٢٩ / ٦ / ١٩٩٢ ، وهو اليوم التالى لنشر القانون فى الجريـدة الرسـمية بتاريخ ٢٨ / ٦ / ١٩٩٢ .

ولا يؤثر تاريخ إقامة المكان فى خضوعه لقانون إيجار الأمـاكن ، فسواء أنشئ قبل العمل بالقانون أو بعده ، سرى عليه القـانون ، ولا تبـدو أهمية تاريخ إنشاء المكان إلا بالنسبة لتعيين الحد الأقصى للأجرة كما سنرى فيما بعد .

**٢٦٥ - الأماكن المستثناة من الخضوع لقانون إيجار الأماكن :**

استثنى المشرع بعض الأماكن من الخضوع لقانون إيجار الأماكن ، وهى :

**١ - الأراضى الفضاء :**

على الرغم من أن الأراضى الفضاء تعد مكانا ، إلا أنها لا تخضـع لقانون إيجار الأماكن ، وهو ما نصت عليه المادة الأولى من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بقولها : " فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب... " .

**والعبرة فى اعتبار العين المؤجرة أرضا فضاء أم لا ، هـو بحالـة العين المؤجرة وقت الإيجار ، وليس بما أضفاه المتعاقدان من وصف عليها .**

ولا عبرة بالغرض الذى استؤجرت الأرض من أجله ، ولا بما يطرأ عليها ، فتأجير الأرض الفضاء لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة لا يغير من طبيعتها ، كما أن وجود مبان فى الأرض وقت انعقاد الإيجار ، كغرفة بها ، لا يغير من طبيعتها ، ما دامت تلك المبانى ثانوية بالنسبة للأرض ، ففى جميع هـذه الأحوال تخضع الأرض الفضاء لأحكام القانون المدنى [٢٤٦] .

ويلاحظ أن قانون إيجار الأماكن يسرى على عقـد إيجـار الأرض الفضاء التى تقام عليها مبان إذا توافرت عدة شروط نصت عليها المـادة ٤ من قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وهى :

( أ ) أن يكون ما يقام على الأرض الفضاء مبانى . والمبنى هو كل شئ اتصل بالأرض اتصال قرار بفعل الإنسان . ويشترط فى هذه المبـانى شرطان ، الأول : أن تشغل نسبة مقدارها ٥٠ ٪ علـى الأقـل مـن الحـد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قـانون توجيـه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، والثـانى : ألا يقـل مسـطح المبانى المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسـطحات المبـانى ، والحكمة من ذلك أن المشرع قصد حماية مستأجرى المسـاكن لا المنشـآت الأخرى على الأرض الفضاء .

---

( ٢٤٦ ) ولذلك فقد قضى بأنه " متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن الأرض المؤجرة هى أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها دارا للسينما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها ، فإن إنشاء هذه المبانى لا يغير من موضوع عقد الإيجار ، على اعتبار أنه أرض فضاء ، إذ لا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء " . نقض مدنى فى ١٢ مايو ١٩٥٥ ، مجموعة أحكام النقض فى ٢٥ سنة ، ج ١ ، ص ١١١ .

( ب ) أن يكون مالك الأرض الفضاء قد رخص كتابة للمستأجر فى إقامة هذه المبانى بعد تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، أى بعد ٩ / ٩ / ١٩٧٧ .

**٢ – المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل ( م ٢ / أ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) :**

لا يسرى قانون إيجار الأماكن على المساكن الملحقة بمنشآت العمل ، ومن ثم فلا تخضع لأحكام تحديد الأجرة أو الامتداد القانونى ، ولا يستطيع العامل الإفادة من تخفيض الأجرة وفقا لهذا القانون ، كما لا يستطيع الامتناع عن إخلاء المكان عند انتهاء علاقة العمل بينه وبين مالك هذا المكان المخصص للعاملين بالمنشأة .

والحكمة من هذا الاستثناء هى اعتبار المسكن الممنوح للعامل بسبب عمله ميزة عينية له ، ترتبط بقيام واستمرار عقد العمل ، تسرى عليها أحكامه ، دون أحكام الإيجار .

وفى هذا الخصوص قضت محكمة النقض بأن " النص على أنه لا تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن من هذا القانون ، وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها ، وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة . فإذا انتفت تلك العلة ، ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل ، حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على

المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم " (٢٤٧) .

**٣ - الأماكن المشغولة بتصاريح أشغال مؤقتة ( م ٢ / ب من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) :**

ويقصد بهذه الأماكن المساكن التى تخول الدولة بعض الأشخاص شغلها بصفة مؤقتة بموجب تصاريح خاصة ، وذلك فى حالات الطوارئ والضرورة كالغزو والفيضان والزلازل .

فهذا الشغل المؤقت لتلك الأماكن لا يعد إيجارا تطبق عليه أحكام قانون إيجار الأماكن ، وإنما يصدر بتنظيمه وتحديد شروط الانتفاع به قرار من وزير الإسكان والتعمير .

**٢٦٦ - الشرط الثانى - أن يقع هذا المكان فى عواصم المحافظات أو المدن :**

يجب لانطباق قانون إيجار الأماكن على المكان بالتحديد السابق أن يكون هذا المكان واقعا فى عواصم المحافظات وفى البلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الحكم المحلى .

أما القرى فلا يسرى عليها قانون إيجار الأماكن ، ويجوز لوزير الإسكان ، بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، أن يمد سريان القانون إليها . وفى هذه الحالة يسرى هذا القرار على عقود الإيجار القائمة وقت نفاذه ، دون أن يكون له أثر على الأجرة المتفق عليها قبل

---

(٢٤٧) مجلة القضاة عدد يناير – أبريل ١٩٨١ ، ص ٢٩٣ ، مجموعة أحكام النقض ، س ٣١ ، ص ٩٨٢ ، رقم ١٩١ .

صدوره ، حيث تعتبر الأجرة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر هى الحد الأقصى للأجرة ، ولا يجوز التعاقد بعد ذلك على أكثر منها .

وقياسا على أجرة الأماكن الموجودة فى القرى التى يصدر قرار بسريان قانون إيجار الأماكن عليها ، فإنه إذا تحولت قرية غير خاضعة لقانون إيجار الأماكن إلى مدينة وفقا لقانون نظام الحكم المحلى ، فيسرى قانون إيجار الأماكن عليها من تاريخ صدور قرار تحويلها إلى مدينة ، غير أنه لا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره [٢٤٨] .

**٢٦٧ - الاستثناءات الواردة على هذا الشرط :**

يرد على هذا الشرط استثناءان ، أحدهما يقضى بتطبيق قاون إيجار الأماكن على المهجرين إلى القرى ، والآخر باستبعاد أحكام تحديد الأجرة والامتداد القانونى بالنسبة لمساكن المصايف والمشاتى فى المواسم :

**١ - سريان قانون إيجار الأماكن على المهجرين إلى القرى :**

استثناء من عدم سريان قانون إيجار الأماكن على القرى ، فإنه يجوز لكل محافظ - بمقتضى القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ - أن يعين بقرار منه القرى التى يسرى عليها القانون ، ليستفيد من أحكامه المهجرون عقب عدوان ١٩٦٧ ، الذين استأجروا أماكن فى قرى لا يسرى عليها الباب الأول من قانون إيجار الأماكن .

وتثبت صفة التهجير للمهجر من إحدى محافظات القناة أو سيناء إلى الجهة التى هجر إليها مباشرة ، وتزول بانتقاله من هذه الجهة إلى غيرها انتقالا غير اضطرارى .

---

(٢٤٨) العطار ، ص ٤٩ .

**٢ – استبعاد أحكام تحديد الأجرة والامتداد القانونى بالنسبة لمساكن المصايف والمشاتى فى المواسم :**

يذهب الفقه [٢٤٩] إلى استبعاد تطبيق أحكام الامتداد القانونى فى قانون إيجار الأماكن بالنسبة للمساكن التى تؤجر من شاغليها فى المصايف فى فصل الصيف ، أو فى المشاتى فى فصل الشتاء ، بل إن البعض [٢٥٠] يذهب إلى أنه لا معنى لسريان أحكام الامتداد القانونى وتحديد الأجرة وغيرها من أحكام الباب الأول ، لأن العقد هنا لا يتضمن إيجارا محضا للمكان ، وإنما يتضمن منفعة أخرى هى قضاء الصيف أو الشتاء فى هذا المكان . وقد أكد القضاء كذلك على أن قانون إيجار الأماكن لا يسرى على الأماكن المؤجرة بعقد إيجار لغرض عابر كقضاء صيف معين ، فقضى بأن " تأجير شقة لمدة فصل الصيف للتصييف فيها يفيد أن المستأجر له مسكن أصلى غير هذه الشقة ، وأن هذه الإجارة لم يقصد بها بطبيعتها ، إلا توفير سكن مؤقت له لفصل الصيف المذكور ، فلا يسرى عليها الامتداد القانونى الذى نصت عليه المادة ٢ من التشريع الاستثنائى " [٢٥١] .

**٢٦٨ – الشرط الثالث – أن يكون هناك عقد إيجار صحيح وحقيقى :**

يجب بداهة لتطبيق قانون إيجار الأماكن أن نكون بصدد عقد إيجار ، وأن يكون هذا العقد صحيحا وحقيقيا . ويستوى فى الإيجار أن يكون لغرض السكنى أو لغير غرض السكنى . ولذلك لا يسرى قانون إيجار الأماكن فى جميع الأحوال التى لا ينتفى فيها عقد الإيجار الصحيح الحقيقى .

---

(٢٤٩) سليمان مرقس ، المرجع السابق ، بند ١٤ .

(٢٥٠) العطار ، ص ٥١ .

(٢٥١) محكمة الاسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر ١٩٤٦ ، ٥٩ ، ص ٥٤ .

فلا يسرى القانون إذا كان شغل المكان قد تم بدون عقد أصلا ، كمن يشغله اغتصابا . كما لا يسرى قانون إيجار الأماكن إذا كان شـغل العـين بمقتضى عقد آخر خلاف الإيجار كهبة الانتفاع أو عقد العارية .

كذلك لا يسرى القانون إذا كان عقد الإيجار باطلا أو صوريا . كما لا يسرى على الأماكن المنتفع بها بعقد إدارى ، حتى لو سمى هذا العقد بعقد إيجار ، وذلك كالتعاقد على استغلال مقصف سكة حديد ، أو مقصف معهد أو كلية جامعية تابعة للدولة ، أو الترخيص بالانتفاع بجزء من رصيف .

فإذا كنا بصدد عقد إيجار صحيح وحقيقى ، فـإن قـانون إيجـار الأماكن يسرى عليه ، سواء كان المؤجر فيه هو المالك أو نائـب عنـه أو صاحب حق انتفاع أو دائن مرتهن رهن حيازة ، أو مستأجر منه أجر مـن الباطن ، أو من مالك سابق للعين لأن عقد الإيجار يسرى فى مواجهة المالك الجديد ، ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية ( م ٣٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) .

وتقدير وجود عقد إيجار صحيح مسألة موضوعية يفصل فيها قاضى الموضوع فى ضوء ما يستخلصه من تفسير إرادة المتعاقدين ، دون أن يتقيد بما أسبغاه على العقد من وصف .

**٢٦٩ - الاستثناءات من اشتراط وجود عقد إيجار :**

أخضع المشرع حالتين لقانون إيجار الأماكن على الرغم من عـدم وجود عقد إيجار ، وهما :

**١ – الأماكن المستولى عليها من جهة حكومية :**

وقد نصت على هذا الاستثناء المادة ٦ / ٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بقولها : " وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها " .

بمقتضى هذا النص تعتبر الدولة مستأجرة للأماكن التى تستولى عليها ، بقرار إدارى منها ، للمنفعة العامة ، على الرغم من أن قرار الاستيلاء لا ينشئ رابطة عقدية بينها وبين مالك المكان . ويترتب على ذلك اعتبار الأماكن المستولى عليها مؤجرة ، وبالتالى يسرى عليها قانون الإيجار الأماكن .

ويلاحظ أن تطبيق قانون إيجار الأماكن على الأماكن المستولى عليها يكون بما لا يتعارض مع أحكام القانون المنظمة للاستيلاء ، ولذلك إذا صدر قانون الاستيلاء محددا مقابل الانتفاع بالمكان المستولى عليه ، فإن أحكام هذا المقابل هى التى تسرى بدلا من أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها فى قانون إيجار الأماكن .

**٢ – التأجير لمالك العقار المنزوعة ملكيته :**

وقد نصت على هذا الاستثناء المادة ٦ / ١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بقولها : " يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار " .

ويتعلق هذا الاستثناء بمالك العقار الذى يحجز دائنوه على عقاره ، ويتم بيعه بالمزاد العلنى ، حيث تنتقل ملكية هذا العقار إلى الراسى عليه المزاد ، ومن ثم يكون شغل المالك المنزوعة ملكيته للعقار من غير سند ، ويتعين عليه إخلاؤه . ومراعاة من المشرع لحالة هذا الشخص فقد اعتبره

المشرع بمقتضى النص السالف فى حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن .

**٢٧٠ - إضافة شرط رابع بصدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وهو أن يكون المكان قد تم تأجيره قبل تاريخ ٣١ يناير ١٩٩٦ وأن يظل الإيجار قائما حتى هذا التاريخ :**

صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها [٢٥٢] .

وقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه " لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون " .

وفقا لهذا النص فإن أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا تسرى على الأماكن التالية :

( أ ) **الأماكن التى لم يسبق تأجيرها** : ويقصد بها كافة الأماكن التى لم يسبق تأجيرها لأية مدة طالت أم قصرت . ويأخذ حكم هذه الأماكن ، الأماكن التى استؤجرت بعقد صورى أو باطل .

---

[٢٥٢] الجريدة الرسمية ، العدد ٤ مكررا ، فى ٣٠ يناير ١٩٩٦ .

**( ب ) الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقـانون ٤ / ١٩٩٦ لأى سبب من الأسباب** : ويفترض فى هذه الأماكن أنه سبق تأجيرها ، لأية مدة ، ثم انتهى إيجارها قبل ٣١ يناير ١٩٩٦ ، وهو تـاريخ العمـل بالقانون ٤ / ١٩٩٦ ، لأى سبب من الأسباب ، ولا عبـرة بسـبب انتهـاء الإيجار ، وإنما العبرة بأن تكون هذه الأماكن غير مؤجرة حتى تاريخ العمل بالقانون ٤ / ١٩٩٦ .

**( ج ) الأماكن التى تنتهى عقود إيجارها بعد العمل بالقـانون ٤ / ١٩٩٦** : وهى تلك الأماكن التى كانت مؤجرة قبل ٣١ يناير ١٩٩٦ ، ثـم تنتهى عقود إيجارها بعد هذا التاريخ .

فهذه الأماكن السابقة جميعا تخرج من نطاق تطبيق قـوانين إيجـار الأماكن ، وتسرى عليها أحكام القانون المدنى ، وهو ما نصت عليه المـادة الثانية من القانون رقم ٤ / ١٩٩٦ بقولها :

" تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأمـاكن المنصـوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خاليـة أو مفروشـة أو فـى شـأن استغلالها أو التصرف فيها " .

والمستفاد من هذا النص أن الأماكن المنصوص عليها فـى المـادة الأولى من القانون ٤ / ١٩٩٦ والتى استبعدت من نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن ، تسرى عليها أحكام القانون المدنى فيما يتعلق بتأجيرها سواء خالية أو مفروشة ، أو فيما يتعلق باستغلالها أو التصرف فيها .

**وخلاصة هذا الشرط أنه يشترط فى الأماكن التى تخضع لقـوانين إيجار الأماكن أن تكون قد سبق تأجيرها قبل العمل بالقـانون ٤ / ١٩٩٦ ، واستمر إيجارها قائما حتى العمل بهذا القانون .**

## الفصل الثانى

## أحكام تحديد الأجرة

٢٧١ - تقسيم :

تقيد قوانين إيجار الأماكن حرية المتعاقدين فى تقدير الأجرة . وتقتضى دراسة أحكام تحديد الأجرة ، وفقا لقانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، أن نعرض للحد الأقصى للأجرة ( مبحث أول ) ، وزيادة الأجرة القانونية بسبب تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكن أو بسبب تأجير المكان أو جزءا منه مفروشا ( مبحث ثان ) ، وأخيرا جزاء مخالفة الحد الأقصى للأجرة ( مبحث ثالث ) .

### المبحث الأول

### الحد الأقصى للأجرة

٢٧٢ - نتج عن صدور تشريعات قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أن انقسمت الأماكن من حيث الحد الأقصى للأجرة إلى عدة أقسام ، يخضع كل قسم منها لحكم خاص . وهذه الأقسام هى :

( ١ ) الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

( ٢ ) الأماكن التى بدأ أو جرى إنشاؤها من أول يناير ١٩٤٤إلى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ .

( ٣ ) الأماكن التى بدأ إنشاؤها من ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ إلى ١٢ يونيو ١٩٥٨ .

( ٤ ) الأماكن التى جرى إنشاؤها من ١٢ يونيو ١٩٥٨ إلى ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

( ٥ ) الأماكن التى جرى إنشاؤها من ٥ نـوفمبر ١٩٦١ إلـى ٢٢ فبراير ١٩٦٥ .

( ٦ ) الأماكن التى جرى إنشاؤها من ٢٢ فبرايـر ١٩٦٥ إلـى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

( ٧ ) الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من ٩ سـبتمبر ١٩٧٧ إلى ٣١ يوليو ١٩٨١ .

( ٨ ) الأماكن المخصصة لغرض السكنى من غير المستوى الفاخر والمرخص فى إقامتها فى ٣١ يوليو ١٩٨١ أو بعد هذا التاريخ .

وعلى ذلك فإذا أردنا معرفة الحد الأقصى لأجرة مكان معين ، وجب علينا أن نعرف أولا تاريخ إنشاء هذا المكان ، ثم تحديد القسم الذى يدخل فيه هذا المكان ، لتسرى عليه أحكامه . والعبرة بإنشاء المكان المؤجر لا بإنشاء المبنى كله .

واعتبارا من تاريخ ٩ / ٩ / ١٩٧٧ تكون العبرة بتاريخ التـرخيص فى المبانى المرخص بها ، أما المبانى غير المرخص بها فتظـل العبـرة ، بالنسبة لها ، بتاريخ إنشاء المكان .

وإذا طرأت على المكان تعديلات جوهرية فى جزء منه ، اعتبر هذا الجزء ، دون غيره ، فى حكم المنشأ حديثا ، ويسرى عليه التشريع الذى كان ساريا وقت إنشاء هذه التعديلات ، أو الترخيص بها بحسب الأحـوال ، بينما تظل الأجزاء التى لم يلحقها تعديل جوهرى خاضعة للتشريع الذى كان ساريا وقت إنشائها أو الترخيص بها بحسب الأحوال .

ويعتبر التعديل جوهريا متى كان من شأنه تغيير كبير فـى طبيعـة المكان أو فى طريقة استعماله . ولذلك يعد تعديلا جوهريا قسمة شـقة إلـى

شقتين مع إنشاء المرافق اللازمة لكل شقة . وبالمقابل لا يعد تعديلا جوهريا فتح نافذة فى إحدى الحجرات أو قسمة حجرة إلى حجرتين داخل شقة أو العكس .

والعبرة فى التعديل الجوهرى الذى يعتد به فى تغيير القانون الذى كان ساريا وقت إجراء التعديل هو بما يستحدثه المؤجر دون المستأجر، لأن الهدف من هذا الحكم هو عدم حرمان المالك من عائد نفقات التعديلات الجوهرية إذا طلب زيادة الأجرة استنادا إلى هذه التعديلات .

ونتناول فيما يلى كل قسم من الأقسام المتقدمة بشئ من الإيضاح :

**٢٧٣ - القسم الأول - الأماكن التى أنشأت قبل أول يناير ١٩٤٤ :**

نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه " لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى :

أولا : فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة : ٤٥ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا ، ٦٠ ٪ فيما زاد عن ذلك " .

ثانيا : فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية ، ٣٠ ٪ من الأجرة المستحقة .

ثالثا : فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية ٢٥ ٪ من الأجرة المستحقة .

رابعا : فيما يتعلق بالأماكن الأخرى ١٠ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها ، أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا ، ١٢ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها ، أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات ، ١٤ ٪ فيما زاد عن ذلك .

على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، أو أجرت مفروشة ، جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠ ٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل .

ويدخل فى تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١ ، أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستأجر .

على أنه فيما يتعلق بمدينة الأسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما .

ويكون المستأجر فى جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد .

وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة ، إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتى لا تزال مدتها سارية ، فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة .

**ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ " .**

ويتضح من هذا النص أنه يجب توافر بعض الشروط لسريان الحد الأقصى للأجرة على هذه الأماكن ، فيجب أولا أن تتوافر شروط تطبيق إيجار الأماكن السابق عرضها ، ويجب ثانيا أن يكون المكان قد تم إنشاؤه قبل أول يناير ١٩٤٤ ، ويجب أخيرا أن يكون عقد إيجار هذا المكان قد أبرم منذ أول مايو سنة ١٩٤١ أو بعد هذا التاريخ .

ويراعى فى حساب الحد الأقصى لأجرة الأماكن السابقة ما يلى :
١ - الأصل أن يحتسب الحد الأقصى لأجرة هذه الأماكن على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ : وهو الشهر السابق على ظهور أزمة المساكن فى الحرب العالمية الثانية .

ويستثنى من هذا الأصل فئتان من الأماكن : ( أ ) الأماكن الموجودة بمدينة الأسكندرية : حيث نص المشرع فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه " فيما يتعلق بمدينة الأسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما " . ويرجع هذا الاستثناء إلى الظروف التى تعرضت لها الأسكندرية ، حيث انخفضت أجرتها انخفاضا كبيرا على أثر الغارات الجوية عليها . ( ب ) الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها ، أو للمجالس البلدية والقروية : فبالنسبة للأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها ، فتحتسب أجرتها على أساس أجرة شهر أغسطس ١٩٤٤ . وأما الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات ، فتحتسب أجرتها على أساس أجرة شهر أغسطس ١٩٤٣ ، وإن كانت مؤجرة للمجالس البلدية والقروية ، فتحتسب أجرتها على أساس أجرة شهر يوليو ١٩٤٥ ، أو أجرة المثل فى تلك الشهور مضافا إليها النسبة المئوية المبينة فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

٢ - الأصل هو احتساب الأجرة المتعاقد عليها فى شهر الأساس : ولذلك لا يجوز العدول عن هذا الأصل إلى أجرة المثل إلا إذا لم توجد أو تثبت أجرة متعاقد عليها فى شهر الأساس .

٣ - أن عبء إثبات أجرة الأساس أو أجرة المثل لها يقع على من يدعى أن الأجرة الحالية تختلف عن الأجرة القانونية زيادة أو نقصا .

وقد يضاف إلى أجرة شهر الأساس ، أو يستنزل منها ، بعض العناصر ، ويتم ذلك عن طريق تقويم كل شرط أو التزام أضيف أو زال ، ومن العناصر التى تضاف مقابل الانتفاع بالتحسينات ، كما قد يضاف أو يستنزل من أجرة الأساس الضرائب المقررة .

كما تضاف بعض نسب الزيادة على الأماكن الخالية التى تؤجر بقصد استغلالها مفروشة حتى ولو لم يستغله المستأجر مفروشا ، أو تؤجر مفروشة ، وتتراوح نسب الزيادة بين ١٠ ٪ و ٧٠ ٪ .

**٢٧٤ - القسم الثانى - الأماكن التى بدأ أو جرى إنشاؤها من أول يناير ١٩٤٤إلى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ :**

**تخفيض الأجرة بنسبة ١٥ ٪ :**

صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ مضيفا إلى قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثلاث مواد تضمنت تخفيضا لأجرة الأماكن التى كان يجرى إنشاؤها من أول يناير ١٩٤٤ إلى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ١٥ ٪ . فنصت المادة ٥ مكررا على أن " (١) تخفض بنسبة ١٥ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر ١٩٥٢ . (٢) وتكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة فى المادة السابقة - إذا لم يكن قد سبق تأجيرها -

على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥ ٪ . (٣) ولا يسرى الخفض المشار إليه فى المادتين السابقتين على ما يـأتى : أولا : المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بهذا القانون . ثانيا : عقود الإيجـار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

يتضح من هذا النص أنه يجب توافر بعض الشروط لسـريان الحـد الأقصى للأجرة على هذه الأماكن ، فيجب أولا أن تكون هذه الأمـاكن مـن الأماكن التى تدخل فى نطاق تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ويجب ثانيا ألا تكون من الأماكن التى بدئ فى إنشـائها قبـل أول ينـاير ١٩٤٤ واستمر إنشاؤها إلى ما بعد أول يناير ١٩٤٤ ، أو التى بدئ فى إنشائها فى أول يناير ١٩٤٤ أو بعد ذلك وتمت قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ أو بعد ذلـك . وأخيرا يجب ألا يكون عقد إيجار هذا المكان قد أبرم لمدة تزيد على عشـر سنوات أو امتد لمثل هذه المدة ، ذلك أن المشرع قد قدر أن الإيجـار الـذى يعقد لمدة تزيد على عشر سنوات تكون أجرته عادة مخفضة ، فأعفـاه مـن التخفيض الذى قرره لهذه الأماكن لهذا السبب .

**ويحتسب الحد الأقصى لأجرة أماكن هذا القسم وفقا لما يلـى : ١ - تخفض الأجرة الحقيقية لهذه الأماكن ، والتى كانت سارية فى ١٨ سـبتمبر ١٩٥٢ ( شهر الأساس ) بنسبة ١٥ ٪ اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر ١٩٥٢ . فإذا تعذر إثبات الأجرة الحقيقية فى شهر الأساس ، أو كان المكان لم يتم إنشاؤه فيه ، أو لم يسبق تأجيره ، فالعبرة بأجرة المثل فى شهر الأساس ، ثم تخفض أجرة المثل بنسبة ١٥٪ .**

٢ - اعتبارا من أول يناير ١٩٦٢ تخفض الأجرة السابقة بقدر قيمة الضرائب المعفاة منها طبقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

٣ - اعتبارا من أول مارس ١٩٦٥ تخفض الأجرة السابقة بنسبة ٢٠ ٪ منها ، تطبيقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، أى أن أجرة شهر الأساس تخفض بنسبة ١٥ ٪ ، ثم بمقدار الضرائب المعفاة منها العين ، ثم بنسبة ٢٠ ٪ .

٤ - اعتبارا من أول يوليو ١٩٦٨ تعاد الضريبة على المكان الذى أنشئ لغير غرض السكنى ، أو استعمل لغير غرض السكنى ، تطبيقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ .

**٢٧٥ - القسم الثالث - الأماكن التى بدأ إنشاؤها من ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ إلى ١٢ يونيو ١٩٥٨ :**

صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ مضيفا إلى المادة ٥ مكررا من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ البند (٤) ، الذى ينص على أن " (أ) تخفض نسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٨ . (ب) والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة ، الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ، أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل . (ج) وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون . (د) وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار إليه فى هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها ، وأعدت للسكن فعلا فى تاريخ ١٨ / ٩ / ١٩٥٢ أو بعده . ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتى : (أولا) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . (ثانيا) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات " .

يستفاد من هذا النص أنه يلزم توافرعدة شروط فى الأماكن التى تدخل فى هذا القسم ، فيجب أولا أن تكون من الأماكن التى تدخل فى نطاق تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ويجب ثانيا أن تكون من الأماكن التى بدئ فى إنشائها فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، أو بعد هذا التاريخ ، إلى ١٢ يونيو ١٩٥٨ ، سواء تمت قبل هذا التاريخ الأخير أو بعده . ويجب أخيرا ألا يكون عقد إيجار هذا المكان قد أبرم لمدة تزيد على عشر سنوات ، أو امتد لمثل هذه المدة .

ويحتسب الحد الأقصى لأجرة أماكن هذا القسم وفقا لما يلى : ١ - تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية لهذه الأماكن ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليو ١٩٥٨ . والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة ، الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ، أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل .

٢ - اعتبارا من أول يناير ١٩٦٢ تخفض الأجرة السابقة بقدر قيمة الضرائب المعفاة منها العين المؤجرة ، طبقا لأحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

٣ - اعتبارا من أول مارس ١٩٦٥ تخفض الأجرة القانونية التى كانت سارية فى ٢٢ فبراير ١٩٦٥ بنسبة ٢٠ ٪ عملا بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ .

٤ - اعتبارا من أول يوليو ١٩٦٨ تعاد الضريبة على المكان الذى أنشئ لأغراض خلاف السكن أو استعمل لأغراض خلاف السكن ، تطبيقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ .

**٢٧٦ - القسم الرابع - الأماكن التى جرى إنشاؤها من ١٢ يونيو ١٩٥٨ إلى ٥ نوفمبر ١٩٦١ :**

صدر القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ مضيفا البند (٥) إلى المادة ٥ مكررا من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وتنص على أن " (أ) تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون . (ب) والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ، أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل . (ج) وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون . (د) وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار إليه فى هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه . ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتى : (أولا) المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . (ثانيا) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات " .

وفقا لهذا النص فإنه يشترط فى الأماكن التى تدخل فى هذا القسم عدة شروط ، فيجب أولا ان تكون من الأماكن التى تدخل فى نطاق تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ويجب ثانيا ان تكون من الأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، وأجرت أو شغلت قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . ويجب اخيرا ألا يكون عقد إيجار هذا المكان قد أبرم لمدة تزيد على عشر سنوات ، أو امتد لمثل هذه المدة .

ويحتسب الحد الأقصى لأجرة أماكن هذا القسم وفقا لما يلـــى : ١ - تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجرة الحالية لهذه الأماكن ابتداء من الأجرة المستحقة من أول ديسمبر ١٩٦١ . والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المـــادة ( ٥ مكررا ٥ ) ، الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة علـــى تاريخ العمل بهذا القانون ( أى خلال سنة سابقة على ٥ نـــوفمبر ١٩٦١ ) ، أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل .

٢ - اعتبارا من أول يناير ١٩٦٢ تخفض الأجرة السابقة بقدر قيمة الضرائب المعفاة منها العين المؤجرة طبقا لأحكام القانون رقم ١٦٩ لســـنة ١٩٦١ .

٣ - اعتبارا من أول مارس ١٩٦٥ تخفض الأجرة القانونية السابقة التى كانت تستحق عند صدور القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وذلك بنسبة ٢٠ ٪ .

٤ - اعتبارا من أول يوليو ١٩٦٨ تعاد الضريبة على المكان الـــذى أنشئ لأغراض خلاف السكن ، أو أنشئ للسكن واستعمل لأغراض خـــلاف السكن ، وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ .

وقد استثنى المشرع فى المـــادة ٥ مكـــررا ( ٥ ) مـــن الخضـــوع للتخفيض المقرر فى هذه المادة ، المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعـــد العمـــل بأحكام هذا القانون ( أى منذ ١٢ يونيو ١٩٥٨ ) ، وعقود الإيجار المبرمـــة لمدة تزيد على عشر سنوات .

**٢٧٧ - القسم الخامس - الأماكن التى جـــرى إنشـــاؤها مـــن ٥ نوفمبر ١٩٦١ إلى ٢٢ فبراير ١٩٦٥ :**

**تحديد الأجرة بنسبة مئوية من تكاليف المبنى :**

بعد قانون ٥ نوفمبر ١٩٦١ انتهج المشرع سياسة جديدة تهدف إلى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بصفة دائمة ، وذلك عن طريق تحديد الأجرة بنسبة مئوية مناسبة من تكاليف المبنى ، كحد أقصى يكفل القضاء على الاستغلال ، ويشجع المواطنين فى ذات الوقت على استثمار أموالهم فى البناء .

وقد كان سبيل المشرع فى تحقيق ذلك هو القانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى نصت المادة الأولى منه على أن " تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وفقا لما يأتى :

( أ ) صافى فائدة لستثمار العقار بواقع ٥ ٪ من قيمة استثمار الأرض والمبانى .

( ب ) ٣ ٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب الأصلية والإضافية المستحقة .

وتسرى أحكام هذا القانون على المبانى التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه .

ويقصد بلفظ المبانى المنصوص عليه فى الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه " .

يتضح من هذا النص أنه يسرى على الأماكن التالية :

١ – الأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ، والتى تـم إنشاؤها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، ولكنها لم تؤجر أو تشغل حتى هذا التاريخ .

٢ – الأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك ، والتى بدئ فى إنشائها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، واكتمل إنشاؤها بعد هذا التاريخ .

٣ – الأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك ، والتى بدئ فى إنشائها منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

ويتولى تقدير القيمة الإيجارية لجان التقدير ، وهى لجان إدارية ( م ٤ من قانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ) ، ويجوز التظلم من قرار هذه اللجان لكـل من المالك والمستأجر أمام مجلس المراجعة ( م ٥ مـن قـانون ٤٦ لسـنة ١٩٦٢ ) . وجدير بالذكر أن المحكمة الدستورية العليا قـد قضـت بعـدم دستورية الفقرة السادسة من المادة الخامسة من قانون ١٩٦٢ ، والتى كانت تقضى بعدم جواز الطعن فى قرار مجلس المراجعة أمام أية جهـة ، وذلـك على الرغم من أن مجلس المراجعة ليس سوى لجنة إدارية ذات اختصـاص قضائى ، فانتهت المحكمة لهذا السبب إلى عدم دستورية الفقرة سالفة الذكر .

**تخفيض الأجرة بنسبة ٣٥ ٪ ( قانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ) :**

ونظرا لما ترتب على تطبيق هذا القانون – قانون سـنة ١٩٦٢ – بسبب كثرة عمل لجان تقدير الأجرة وتأخرها فى إعلان نتائج التقدير ، وما ترتب على ذلك من قيام المستأجرين بدفع الأجرة المرتفعة المتفق عليها فترة طويلة من الزمن ، انتظارا لنتيجة تقدير اللجان ، فقد أصدر المشرع القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، حيث قضى فى المادة الثانية منه بأن تخفض الأجـرة بنسبة ٣٥ ٪ .

وتنص المادة الثانية من قانون ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن " تخفض بنسبة ٣٥ ٪ الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه . وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الإيجارية ، ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار . وبالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل ، وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥ " .

ويتضح من هذا النص أنه يميز بين نوعين من الأماكن : ( الأول ) الأماكن التى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه ، وقت العمل بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وهذه الأماكن تخفض أجرتها بنسبة ٣٥ ٪ ، ويسرى هذا التخفيض بأثر رجعى منذ بدء تنفيذ عقد الإيجار . ( الثانى ) الأماكن التى تكون أجرتها قد قدرت تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه قبل ٢٢ فبراير ١٩٦٥ - وهو تاريخ العمل بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ - ، وهذه الأماكن إما أن تخفض أجرتها المتفق عليها بنسبة ٣٥ ٪ ، أو وفقا للتقدير الذى تم وفقا لقانون ١٩٦٢ أيهما أقل لصالح المستأجر . ويسرى هذا التعديل اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ .

**٢٧٨ - القسم السادس - الأماكن التى جرى إنشاؤها من ٢٢ فبراير ١٩٦٥ إلى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ( الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ) :**

**تقدير الأجرة ابتداء عند استصدار ترخيص البناء :**

استحدث قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حكما جديدا فيما يتعلق بتقدير الأجرة ، فلم يترك للمتعاقدين تقدير الأجرة ابتداء ، كما كان عليه الحال فى ظل قانون ١٩٦٢ ، وإنما أوجب على كل من يرغب فى إقامة بناء أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته ( م ٦ من قانون ١٩٦٩ ) .

ويصدر ترخيص البناء موضحا قرار تقدير الأجرة وتوزيعها على وحدات المبنى ، ويلتزم المالك بهذا التقدير ، لحين تحديد الأجرة طبقا لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ( م ٧ من قانون ١٩٦٩ ) .

وقد أنشأ قانون ١٩٦٩ لجانا جديدة لتقدير الأجرة تختلف من حيث تشكيلها عن تلك التى أنشأها قانون ١٩٦٢ ، وإن كانت تتبع نفس الأسس الموضوعية فى تقدير الأجرة ( م ٨ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ) ، ولم يعد التظلم من قرار هذه اللجان أمام مجلس المراجعة ، وإنما أمام المحكمة الابتدائية التى يقع المكان المؤجر فى دائرتها ( م ١٣ من قانون ١٩٦٩ ) .

ووفقا للمادة العاشرة من هذا القانون فإن أجرة المبنى تقدر على الأسس الآتية : ( أ ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥ ٪ من قيمة الأرض والمبنى . ( ب ) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣ ٪ من قيمة المبنى . ( ج ) يضاف إلى العنصرين السابقين ما يخص المكان المؤجر من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التى لا تشملها الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، فيلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب إلى المؤجر مع الأجرة

الشهرية ، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج التى تترتب على عدم الوفاء بالأجرة .

**٢٧٩ - القسم السابع - الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ إلى ٣١ يوليو ١٩٨١ ( الأماكن الخاضعة لقانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) :**

يشترط فى الأماكن التى تخضع للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يتوافر فيها شرطان : ( الأول ) أن تكون من الأماكن التى تسرى عليها أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ [٢٥٣] . ( الثانى ) أن تكون من الأماكن التى رخص فى إقامتها اعتبارا من ٩ / ٩ / ١٩٧٧ ، وحتى تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، أى حتى ٣١ / ٧ / ١٩٨١ [٢٥٤] .

**رفع قيمة الأجرة :**

استحدث قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعديلا جوهريا فيما يتعلق بصافى عائد استثمار العقار ، فبعد أن كانت الأجرة تقدر بنسبة ٥ ٪ من قيمة

---

[٢٥٣] راجع نطاق تطبيق القانون فى الفصل الأول من هذا الباب .

[٢٥٤] ويرى بعض الفقه أن القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يسرى كذلك على الأماكن التى أنشئت بغير ترخيص اعتبارا من ٩ / ٩ / ١٩٧٧ حتى ٣١ / ٧ / ١٩٨١ قياسا على الأماكن المرخص بها فى هذا التاريخ ، على أساس أن واضع هذا القانون كان يهدف إلى تشجيع إقامة المبانى بنصه على عائد استثمار أكبر للمبانى المرخص بها ، فيفيد منه كل من يبنى فى ظله ، ولأن هذه المبانى لا تخضع للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق ، وذلك لإلغائه فى ٩ / ٩ / ١٩٧٧ ، كما لا تخضع للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى يطبق على ما رخص فيه اعتبارا من ٣١ / ٧ / ١٩٨١ ، فتعين خضوعها للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . راجع : العطار ، ص ٢٠١ .

الأرض والمبنى فى ظل القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٥٢ لسنة ١٩٦٩، أصبحت تقدر بنسبة ٧ ٪ من هذه القيمة ، تمشيا مع الزيادة التى طرأت على أسعار الفائدة ، ولجذب رؤوس الأموال إلى البناء للإسهام فى حل مشكلة الإسكان .

وقد نصت المادة ١٤ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أسس تقدير الأجرة متضمنة هذا التعديل الجوهرى بقولها : " تقدر أجرة المبنى المرخص فى إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون ( وهو ٩ / ٩ / ١٩٧٧ ) على الأسس التالية : ( أ ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧ ٪ من قيمة الأرض والمبانى . ( ب ) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة بواقع ٪ من قيمة المبانى .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، يضاف إلى الأجرة المحددة ، وفقا لما تقدم ، ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ، كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم . ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة " .

وتقدر الأجرة بواسطة لجان نصت عليها المادة ١٢ من هذا القانون ، تختلف عن تلك التى كان منصوصا عليها فى القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

**٢٨٠ - القسم الثامن - الأماكن المخصصة لغرض السكنى من غير المستوى الفاخر والمرخص فى إقامتها فى ٣١ يوليو ١٩٨١ أو**

بعد هذا التاريخ ( الأماكن الخاضعة لقانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ) :

تنص المادة الأولى فى فقرتها الأولى من هذا القانون على أنه " فيما عدا الإسكان الفاخر ، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧ ٪ من قيمة الأرض والمبانى ، وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقار " .

وفى ضوء هذا النص فإن قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يسرى على الأماكن التى رخص فى إنشائها اعتبارا من ٣١ / ٧ / ١٩٨١ ( وهو تاريخ العمل بهذا القانون ) ، حتى قبل ٣١ يناير ١٩٩٦ ، وهو تاريخ العمل بالقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ ، والذى أخضع عقود الإيجار التى تبرم اعتبارا من هذا التاريخ لأحكام القانون المدنى .

ويستثنى من تطبيق القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الإسكان الفاخر ، وهو ما نصت عليه المادة ١ / ١ صراحة ، حيث لا يخضع هذا النوع من الإسكان لأحكام تحديد الأجرة الواردة بهذا القانون .

وقد خول قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المالك تحديد أجرة مبدئية قبل إتمام البناء ، وأجرة تعاقدية بعد إتمام البناء ، على أن يلتزم بإخطار المستأجر بها خلال ثلاثين يوما من تاريخ إتمام البناء ، ويراعى فى تقديرها عدم زيادتها عن الأجرة المبدئية إلا بمقدار . ويلتزم المالك بأن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة ، وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد ، أو من تاريخ الإخطار ( م ٤ من قانون ١٣٦ / ١٩٨١ ) .

وإذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون ، جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو تاريخ شغله للمكان ، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون ، ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر ، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها ( م ٥ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ) .

## المبحث الثانى

## زيادة الأجرة القانونية بسبب تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكن أو بسبب تأجير المكان أو جزءا منه مفروشا

**٢٨١ - تقسيم :**

تقتضى دراسة هذا المبحث أن نتناول زيادة الأجرة بسبب تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكن ( مطلب أول ) ، وزيادة الأجرة بسبب تأجير المكان أو جزءا منه مفروشا ( مطلب ثان ) .

### المطلب الأول

### زيادة الأجرة بسبب تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكن

**٢٨٢** - تنص المادة ١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - والتى ألغت المادة ٢٣ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اعتبارا من تاريخ ٣١ / ٧ / ١٩٨١ - على أنه " فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة :

( ١ ) ٢٠٠ ٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

( ٢ ) ١٠٠ ٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

( ٣ ) ٧٥ ٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٧ سبتمبر ١٩٧٧ .

( ٤ ) ٥٠ ٪ للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها .

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه " .

وفقا لهذا النص فإنه يجوز للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة لغرض سكنى إلى غرض غير سكنى ، فيجوز له أن يغير العين المؤجرة للسكنى إلى مكتب للمحاماة أو عيادة ، ولا يشترط لذلك موافقة المالك . وإنما يشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو شاغليه ، وتقدير تحقق هذا الضرر متروك لقاضى الموضوع .

وعلى ذلك فإنه يمكن القول أن المادة ١٩ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تختلف عن المادة ٢٣ من قانون ١٩٧٧ الملغاة ، من عدة وجوه : ( الأول ) أن المادة ١٩ لا تشترط موافقة المالك كما كانت تقضى بذلك المادة الملغاة . ( الثانى ) أن المادة ١٩ استحدث حكما لم يكن واردا فى المادة الملغاة ، وهو استحقاق المالك نصف النسب المذكورة بها فى حالة التغيير الجزئى . ( الثالث ) أن المادة ١٩ اشترطت ، لإجراء تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى ، ألا يترتب عليها إلحاق ضرر لا بالمبنى أو شاغليه .

**٢٨٣ - زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى :**

نتناول زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى من خلال ثلاثة نصوص ، أولها نص المادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والثانى هو نص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الصادر بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، وأخيرا نص المادة الأولى من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ الصادر بتعديل المادة الثالثة من قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ سالف الذكر .

**٢٨٤ - ( أ ) وفقا لقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ( م ٧ ) :**

تنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية .

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ، ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض .

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية :

( أ ) ٣٠ ٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

( ب ) ٢٠ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ .

( ج ) ١٠ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ .

( د ) ٥ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ " .

وفقا لهذا النص فإنه يشترط لإلزام المستأجر بالزيادة المنصوص عليها شرطان : (الأول) أن يكون المكان مؤجرا لغير السكنى : سواء كان ذلك منذ إبرام العقد أو بعد ذلك ، وسواء كان منصوصا على ذلك فى العقد أو لم ينص على ذلك ، فالعبرة بحقيقة الحال . وتسرى الزيادة أيا كان الغرض غير السكنى ، كمزاولة التجارة أو الصناعة أو ممارسة مهنة حرة كالمحاماة والطب والهندسة . (الثانى) أن يكون المكان منشئا قبل ٩ سبتمبر ١٩٧٧ : فلا تسرى الزيادة على الأماكن التى تنشأ اعتبارا من هذا التاريخ .

وتختلف الزيادة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى باختلاف تاريخ المكان المؤجر ، كما هو مبين فى النص .

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الزيادة فى ذات مواعيد دفع الأجرة الأصلية ، وإذا امتنع عن سدادها جاز للمؤجر طلب إخلائه من المكان المؤجر . ويؤدى المستأجر هذه الزيادة بصفة دورية ثابتة لمدة خمس سنوات اعتبارا من أول يناير ١٩٨٢ وحتى آخر ديسمبر ١٩٨٦ .

وقد نصت على ذلك المادة ٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بقولها : " تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار . وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة " .

ويلاحظ أن الزيادة المنصوص عليها لا تعتبر كلها حقا خالصا للمالك ، إذ نص القانون ( م ٧ ) على أن يخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ، ويعتبر أمانة تحت يده .

**٢٨٥ - ( ب ) وفقا للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ( م ٣ ) :**

صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية [٢٥٥] . وقد نصت المادة الثالثة من هذا القانون على قواعد تحديد الأجرة القانونية وزيادتها بقولها :

" تحدد الأجرة القانونية الحالية لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن ، بواقع :

ـ ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

ـ وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .

ـ وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

ـ وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون .

---

[٢٥٥] الجريدة الرسمية ، العدد ١٢ ( مكرر ) فى ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ .

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشــأة مــن ١٠ ســبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتبارا من ذات الموعد .

ثم تستحق زيادة سنوية ، بصفة دورية ، فى نفس هذا الموعد مــن الأعوام التالية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر " .

٢٨٦ - وفى ضوء هذا النص يتعين التعرض لمسألتين هامتين هما تحديد المقصود بالأجرة القانونية الحالية ، وكيفية احتساب الزيادة الدورية .

**٢٨٧ - ( ١ ) المقصود بالأجرة القانونية الحاليــة فــى مفهــوم القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ :**

تصدت المادة الأولى ( سادسا ) من الفصــل الأول مــن اللائحــة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، لتحديد المقصود " بالأجرة القانونيــة الحالية " المنصوص عليها فى المادة الثالثة من هذا القانون ، بقولها :

" الأجرة القانونية الحالية : آخر أجــرة اســتحقت قبــل ٢٧ / ٣ / ١٩٩٧ ، محسوبة وفقا لما يلى :

١ - التحديد الوارد فى قوانين إيجار الأماكن ، كل مكــان بحســب القانون الذى يحكمه ، وذلك بالنسبة للأماكن التى أنشأت ، وتم تأجيرهــا أو شغلها حتى ٥ / ١١ / ١٩٦١ ، ولم تخضع لتقدير الجــان التــى اختصــت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون ١٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه .

٢ - تقدير لجان تحديد الأجرة الذى صار نهائيا - طعن عليه أو لم يطعن - وذلك بالنسبة للأماكن التى خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمــل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه الــذى ســرى علــى الأمــاكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من ٣١ / ٧ / ١٩٨١ .

٣ – فى جميع الأحوال يحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن ، بما فى ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه .

٤ – تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – المذكور – الذى ارتضاه المستأجر ، أو عدل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيا ، مع مراعاة حق المالك فى زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٥٠ ٪ نظير التغيير الكلى ، وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئى لاستعمال العين إلى غير أغراض السكنى بالنسبة لوحدات ثلث مساحة مبانى العقار – المرخص فى إقامته لأغراض السكنى – وهو القدر الذى ترك للمالك حرية تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى ، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة (١) ، والفقرتين الأولى بند ٤ والثانية من المادة ١٩ من ذلك القانون .

ولا عبرة – فى كل ما تقدم – بالأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما مقدارا عن الأجرة القانونية ، وإنما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه .

ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة " .

ويمكن القول فى ضوء هذا النص أن المقصود " بالأجرة القانونية الحالية " فى مفهوم القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه ، إنما هى الأجرة التى حددتها أو خفضتها أو زادتها القوانين الاستثنائية المتعاقبة الخاصة

بإيجار الأماكن ، وكذا الخاصة بتخفيض الإيجار ، وذلك وفقا لتاريخ إنشاء كل مكان .

وعلى ذلك فإذا أضيفت وحدة حديثة أو تمت تعلية طابق فى مبنى قديم ، فإن القانون الذى أنشئ المكان الحديث فى ظله هو الذى يحكمه ، وليس القانون الذى يحكم باقى الأمكنة القديمة فى المبنى .

وبعبارة أخرى فإن الأجرة القانونية الحالية هى الأجرة المحددة فى القانون الذى يحكم العين بما ورد عليها من خفض أو زيادة حتى تاريخ العمل بالقانون الجديد ، والتى يعاقب المؤجر على مخالفة حكمها – وليست الأجرة المنصوص عليها فى عقد الإيجار ولا القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا كانت كلتاهما تختلف مقدارا عنها – ويستوى فى ذلك كله أن يكون تُحديد الأجرة بنص فى القانون ، أو بتقدير صار نهائيا من اللجنة المختصة بتحديد الأجرة ، أو بحكم نهائى ، أو أن يكون المالك هو الذى تولى تحديد الأجرة طبقا لأسس القانون الذى خوله هذا التحديد ووافق المستأجر على هذه الأجرة (٢٥٦) .

وقد نصت المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية المذكورة أن الزيادة السنوية الدورية بنسبة ١٠ ٪ المنصوص عليها فى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تحتسب " من قيمة آخر أجرة قانونية استحقت قبل هذا الموعد ( ٢٧ مارس من كل عام ) أى بعد المضاعفة وإضافة الزيادات " .

وقد أتت المادة ١٤ من اللائحة المذكورة بحكم لم يرد فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، وذلك بنصها على أن المالك لا يستحق " سوى نصف

---

(٢٥٦) أحمد شرف الدين ، دراسات فى قواعد امتداد عقد الإيجار وأجرة الأماكن غير السكنية ( القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ) ، ١٩٩٩ ، ص ٢٨٤ وما بعدها .

ما ذكر فى المادتين السابقتين من أمثال ونسب ( أى نصف ما ذكر من الزيادة ) فى حالة الجمع فى تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى ، وغير غرض السكنى " .

كما استبعدت المادة ١٥ من اللائحة من مفهوم الأجرة القانونية الحالية – التى تضاعف أو تزاد وفقا للمواد الثلاث السابقة – " الملحقات التى تخص العين المؤجرة ، كقيمة استهلاك المياه ، وأجر الحارس ، والضرائب العقارية والرسوم ، وأعباء الترميم والصيانة ، ونفقات إصلاح **المصعد غير الدورية** " .

**ويلاحظ أخيرا أن المادة ١٦ من اللائحة قد نصت على أنه** " يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضى أجرة تقل عن الأجرة المحددة قانونا لاعتبارات يقدرها ، ولكن لا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد عليها ، كما لا يجوز للمؤجر اقتضاء أية ملحقات تخالف أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه طبقا للقانون " .

**٢٨٨ – ( ٢ ) كيفية احتساب الزيادة الدورية :**

**يثور التساؤل عما إذا كانت الزيادة السنوية الدورية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة لجميع الأماكن زيادة ثابتة أو متغيرة ، وبعبارة أخرى هل تحتسب هذه الزيادة على أساس ثابت هو الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ نشر القانون ( وهو شهر أبريل ١٩٩٧ إذا كانت الأجرة شهرية ) ؟ أم** على أساس متغير هو أجرة العام السابق داخلا فيها الزيادة الدورية المطبقة فى هذا العام ؟ بما يعنى أن الزيادة فى هذه الحالة الأخيرة تكون مركبة أى ١٠ ٪ من الأجرة التى تزاد بنفس النسبة سنويا ( أى تحتسب الزيادة على **الأجرة الأصلية مضافا إليها ١٠ ٪ من أجرة العام السابق أيضا )** .

ويرجع هذا التساؤل إلى اختلاف الشراح فى تفسير نص المـادة ١٣ من اللائحة التنفيذية بخصوص تحديد المقصود بآخر أجـرة قانونيـة التـى تجرى عليها الزيادة .

فنص المادة ١٣ من اللائحة المذكورة يجرى على أنه " اعتبارا مـن موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦ / ٣ من كل عـام ، تسـتحق زيـادة سنوية – بصفة دورية – بنسبة (١٠٪ ) من قيمة آخر أجرة قانونية استحقت قبل هذا الموعد ، أى بعد المضاعفة وإضافة الزيادات ، وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة فى المادة السابقة " .

يذهب رأى – استنادا إلى هذا النص – إلى أن المقصود بآخر أجرة قانونية تستحق عنها الزيادة هو أجرة أول أبريل ١٩٩٧ بعد إضافة الزيادات المقررة بالقانون ٦ / ١٩٩٧ ، باعتبار أن المشرع قد اتخذ من أجـرة هـذا الشهر أساسا لحساب نسبة ١٠ ٪ المقررة كزيادة دوريـة ، وبالتـالى فـإن الزيادة تكون ثابتة ، أى أن الزيادة الدورية ، وإن استحقت سنويا ، إلا أنها لا تدخل فى مكونات الأجرة القانونية للعام الذى أجريت فيه ، وذلك عند حساب الزيادة الدورية بالنسبة للعام التالى .

ويذهب الرأى الراجح إلى أن مفاد نص المـادة ١٣ مـن اللائحـة التنفيذية هو أن المقصود بآخر أجرة قانونية آخر أجرة مستحقة بعد إضـافة الزيادة الأصلية الواردة بالمادة ٣ من القانون مضافا إليهـا أيضـا الزيـادة الدورية المنصوص عليها فى الفقرة الأخيرة من هذا النص ، الأمر الذى يفيد أن الزيادة الدورية تعتبر ، بمجرد استحقاقها فى موعدها السنوى ، داخلة فى مكونات الأجرة القانونية التى تجرى عليها الزيادة فى العام التالى . فإذا كان المكان المؤجر منشئا فى الفترة من ١٠ سـبتمبر ١٩٧٧ حتـى ٣٠ ينـاير ١٩٩٦ ، وتحددت أجرته القانونية ٦٠ جنيها تستحق فى أول كل شهر فإنها

تزداد ١٠ ٪ فى موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون فى ٢٦ / ٣ / ١٩٩٧ ، فتستحق الزيادة فى أول أبريل ١٩٩٧ بمقدار ٦ جنيهات لتصبح الأجرة القانونية ٦٦ جنيها ، ويزاد هذا المبلغ بوصفه آخر أجرة قانونية ١٠ ٪ فى أول أبريل ١٩٩٨ لتصبح الأجرة القانونية ٦، ٧٢ جنيه ، وهكذا تجرى الزيادة بصفة دورية [٢٥٧] .

**٢٨٩ - ( ج ) خفض نسبة الزيادة الدورية دون الأصلية فى القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ :**

بعد أن حدد المشرع زيادة أجرة الأماكن غير السكنية بنسبة ١٠ ٪ من الأجرة القانونية فى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ / ١٩٩٧ ، أصدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ [٢٥٨] ، معدلا نسبة هذه الزيادة . فقد نصت الأولى منه على أنه " يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، النص الآتى :

" ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية فى نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة :

( ٢ ٪ ) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

( ١ ٪ ) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ " .

---

(٢٥٧) راجع فى عرض هذه المسألة تفصيلا : أحمد شرف الدين ، السابق ، ص ١٥٥ وما بعدها .

(٢٥٨) الجريدة الرسمية ، العدد ١٣ ( تابع ) فى ٢٩ مارس سنة ٢٠٠١ .

وعلى ذلك يكون نص المادة الثالثة من القانون ٦ / ١٩٩٧ بعد تعديله بالقانون رقم ١٤ / ٢٠٠١ على النحو التالى :

" تحدد الأجرة القانونية الحالية لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن ، بواقع :

ـ ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

ـ وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .

ـ وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

ـ وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون .

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتبارا من ذات الموعد .

ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية فى نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة :

( ٢ ٪ ) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

( ١ ٪ ) بالنسبة للأماكن المنشأه من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ " .

ويلاحظ على هذا النص ما يلى :

١ – أن التعديل الجديد الوارد به يسرى بأثر فورى اعتبارا من ١ / ٤ / ٢٠٠١ ، ولا يسرى بأثر رجعى ، ومن ثم فإن الزيادات المقررة بالفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ / ١٩٩٧ تظل سارية ، ويعمل بها عن الفترة من ١ / ٤ / ١٩٩٨ حتى ١ / ٤ / ٢٠٠١ .

١ – أنه أبقى على نسبة الزيادة الأصلية الواردة بالفقرة قبل الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ / ١٩٩٧ سالفة الذكر ، وهى نسبة ١٠ ٪ من الأجرة القانونية ، والتى تنص على أنه " وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتبارا من ذات الموعد .

٢ – أنه عدل نسبة الزيادة الدورية الثابتة المنصوص عليها بالفقرة الأخيرة من المادة الثالثة سالفة الذكر ، وكانت ١٠ ٪ من الأجرة القانونية . والتعديل الوارد بالمادة الأولى من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ لم يقتصر على خفض نسبة الزيادة ، وإنما ميز فى ذلك بين طائفتين من الأماكن بحسب تاريخ إنشائها : الأولى بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ، وهذه الطائفة تستحق لها زيادة سنوية دورية بنسبة ٢ ٪ [٢٥٩] . والثانية

---

[٢٥٩] فإذا أردنا مثلا أن نحتسب الأجرة المستحقة بالزيادة وفقا للمادة الثالثة من القانون ٦ / ١٩٩٧ بعد تعديلها بالقانون ١٤ / ٢٠٠١ بالنسبة لطائفة الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤١ فتكون كالتالى :

أجرة الأساس هى الأجرة الفعلية للمكان فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل + الزيادة المقررة بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومقدارها ٤٥ ٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات ، ٦٠ ٪ فيما عدا ذلك + الزيادة المقررة بموجب المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والتى

بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ ، وهذه الطائفة تستحق لها زيادة سنوية دورية بنسبة ١ ٪ ، وذلك على خلاف نص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة ( قبل تعديلها ) ، والتى كانت تقرر الزيادة السنوية الدورية بنسبة واحدة وهى ١٠ ٪ بالنسبة لجميع الأماكن بصرف النظر عن تاريخ إنشائها .

ويسرى هذا التعديل اعتبارا من أول يناير ٢٠٠١ ، وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ .

---

=تنص على أنه اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون يزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى زيادة دورية ثابتة مقدارها ٣٠ ٪ من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية ، وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة ، وذلك عملا بنص الفقرة الثانية من المادة ٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ثم تضرب الأجرة فى ثمانية أمثال الأجرة الحالية بحيث تصبح هى الأجرة القانونية فى شهر أبريل ١٩٩٧ .

ثم تزاد الأجرة بنسبة ١٠ ٪ سنويا لمدة ثلاث سنوات اعتبارا من ١ / ٤ / ١٩٩٨ وحتى ١ / ٤ / ٢٠٠١ على أن تكون الزيادة السنوية متغيرة ( كما سبق أن أوضحنا عند الحديث عن كيفية احتساب الزيادة الدورية . راجع ص٣٢٠ وما بعدها ) .

وبدءا من ١ / ٤ / ٢٠٠١ تكون الزيادة الدورية بنسبة ٢ ٪ من آخر أجرة قانونية ، ثم تضاف إليها قيمة الضرائب المقررة على العين ، والتى يلتزم بها المستأجر . راجع : مصطفى هرجة فى إيجار الأماكن الخاص بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ دار الفكر والقانون ، ٢٠٠١ ، ص ٧ .

## المطلب الثانى

## زيادة الأجرة بسبب قيام المستأجر بتأجير المكان أو جزءا منه مفروشا

٢٩٠ - تنص المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى : (أ) أربعمائة فى المائة ( ٤٠٠ ٪ ) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ . (ب) مائتان فى المائة ( ٢٠٠ ٪ ) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ . (ج) مائة وخمسون فى المائة ( ١٥٠ ٪ ) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون . (د) مائة فى المائة ( ١٠٠ ٪ ) عن الأماكن التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون . وفى حالة تأجير المكان جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة فى هذه المادة " .

ويلاحظ على هذا النص ما يلى :

( أ ) أنه لا يشترط موافقة المالك على تأجير المستأجر المكان أو جزء منه مفروشا ، إذ يستهل النص بعبارة " فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشا " ، وهذه الأحوال المشار إليها ، نصت عليها المادة ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ولم

تشترط فيها حصول المستأجر على إذن من المؤجر بالتأجير مفروشا (٢٦٠) ، إلا أن هذا الوضع لم يعد قائما منذ حكم المحكمة الدستورية العليا في ١٥ نوفمبر ١٩٩٧ ، بعدم دستورية نص المادة ٤٠ السالف (٢٦١) ، ومن ثم لم يعد جائزا للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا بتصريح من المالك .

---

(٢٦٠) ويجرى نص المادة ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والذى قضى بعدم دستوريته ، على النحو التالى : " لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا فى الحالات الآتية :

( أ ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة . وعلى المستأجر الأصلى فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلي ، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى ، وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها .

( ب ) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وأجر جزءا من المكان المؤجر كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم .

( ج ) التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم . وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلى والقطاع العام ، وذلك فى المدن الذين يعينون أو ينقلون إليها .

( د ) فى الحالات والشروط المبينة بالبندين ( أ ، ب ) من المادة السابقة .

وفى جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة بنفس المدينة .

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية " .

(٢٦١) القضية رقم ١٤٩ / ١٨ ق دستورية ، جلسة ١٥ نوفمبر ١٩٩٧ ، الجريدة الرسمية ، العدد ٤٨ بتاريخ ٢٧ يناير ١٩٩٧ .

( ب ) أن أحكام تحديد الأجرة القانونية وزيادتها المقررة فى قانون ٦ / ١٩٩٧ تسرى فى هذه الحالة ، ومن ثم فإن الزيادة التى يستحقها المالك ، فى حالة موافقته على تأجير المستأجر المكان مفروشا كليا أو جزئيا ، تحتسب على أساس الأجرة القانونية المحددة طبقا للقواعد المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن .

## المبحث الثالث

## جزاء مخالفة الحد الأقصى للأجرة

٢٩١ - تعتبر قواعد تحديد الحد الأقصى للأجرة قواعد آمرة متعلقة بالنظام العام ، ومن ثم لا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى الذى يحدده القانون ، أما الاتفاق على أجرة تقل عن الحد الأقصى ، فهو اتفاق جائز ، إذ أن القانون لم يضع حدا أدنى للأجرة .

( ١ ) **قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :** حظر قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تقاضى أية مبالغ أخرى بخلاف الأجرة ، فنص فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ أضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد ، كما لا يجوز بأية صورة من الصور أن يتقاضى أى مقدم إيجار " .

فوفقا لهذا النص لا يجوز للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار ، أو خلو رجل .

( ٢ ) **قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :** أجاز قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للمؤجر تقاضى مقدم الإيجار ، وكذا تأمين من المستأجر بشروط معينة .

**٢٩٢ - مقدم الإيجار :**

وفقا للمادة ٦ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والمادة ٢١ من قـرار وزير الإسكان رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ هذا القانون ، فإنه يجوز لمالـك المبنى ، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، أن يتقاضى من المسـتأجر مقدم إيجار بالشروط الآتية :

**١ - أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلـة التشطيب .**

**٢ - أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار ، وكيفية خصـمه** من الأجرة المستحقة فى مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقـدم ، وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

٣ - ان يعطى المستأجر إيصالا بمقدم الإيجار .

**٤ - ألا يزيد مقدم الإيجار على أجرة سنتين محسوبا علـى أسـاس** الأجرة المبدئية التى حددها المالك قبل إتمام البناء . على ألا يجـاوز مقـدم الإيجار ما يلى :

**٥٠٠ جنيه بالنسبة للمبانى من المستوى الاقتصادى .**

**١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط .**

**٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط .**

**٢٩٣ - التأمين :**

**تنص المادة ٢٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " لا يجـوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعـادل أجـرة شـهرين ،** ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمـل بهـذا القـانون ،

وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجر مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب ، وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء " .

وفقا لهذا النص فإنه يجوز الاتفاق فى عقد الإيجار على أن يتقاضى المؤجر من المستأجر مبلغا من النقود ، على سبيل التأمين ، لضمان وفاء المستأجر بالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار ، أو بالتعويضات التى تستحق للمؤجر عند إخلال المستأجر بأى من هذه الالتزامات .

ويشترط ألا يزيد مقدار ما يدفعه المستأجر من التأمين على أجرة شهرين ، فإذا تقاضى تأمينا يزيد على أجرة شهرين ، فإنه يلتزم بأن يؤدى مثليها إلى صندوق الإسكان الاقتصادى بالمحافظة ( م ٢٥ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ) ، كما يعاقب ، فضلا عن ذلك ، بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ، ولا تجاوز خمسمائة جنيه ( م ٧٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ) .

وقد قرر المشرع لمخالفة أحكام الحد الأقصى للأجرة جزاء مدنيا ( مطلب أول ) ، وجزاء جنائيا ( مطلب ثان ) .

## المطلب الأول
## الجزاء المدنى
## ( البطلان المطلق )

٢٩٤ – تنص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن : " يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، أو القوانين السابقة عليه المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر .

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون ، مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتضى .

وفى جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أداها ، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة ، ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات " .

يخلص من هذا النص أنه إذا اتفق ، سواء فى عقد الإيجار أو فى اتفاق لاحق ، على أجرة تزيد على الحد الأقصى الذى يقرره القانون ، فإن هذا الاتفاق يقع باطلا بطلانا مطلقا ، ويقتصر البطلان على الاتفاق دون أن يمتد إلى عقد الإيجار ذاته ، إذ يظل صحيحا .

ولا يجوز للمؤجر إلزام المستأجر بأن يفى إليه بما يزيد عن الأجرة القانونية ، ويستطيع المستأجر أن يتمسك بعدم الوفاء بما يزيد عن الحد الأقصى للأجرة .

**٢٩٥ - حق المستأجر فى طلب تخفيض الأجرة واسترداد الزيادة :**

الأثر المترتب على بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى هو حق المستأجر فى طلب تخفيض الأجرة واسترداد ما وفاه زائدا عن الحد الأقصى للأجرة .

١ - **تخفيض الأجـرة :** يستطيع المستأجر طلب تخفيض الأجـرة المتفق عليها إلى هذا الحد ، ولو كان يعلم وقت إبرام الإيجـار أن الأجـرة المتفق عليها فيه تزيد عن الحد الأقصى لها .

٢ - **استرداد الزيادة :** إذا وفى المستأجر بالفعل بما يزيد عن الحد الأقصى للأجرة ، كان له أن يطالب المؤجر برد هذه الزيادة ، وهو يستطيع ذلك ولو كانت العلاقة الإيجارية قد انقضت بينهما .

ويستطيع المستأجر استرداد ما دفعه زائدا عن الحد الأقصى للأجرة ، ولو كان يعلم وقت الوفاء أنه يفى بما هو غير ملزم بدفعه (٢٦٢) .

**٢٩٦ - جواز نزول المستأجر عن حقه فى استرداد الزيادة :**

يجوز للمستأجر النزول عن حقه فى استرداد ما يكون قد دفعه زائدا عن الحد الأقصى للأجرة ، باعتبار أن هذا الحق حق مالى محـض يجـوز للمستأجر أن يتصرف فيه بجميع بجميع أنواع التصرفات التى تـرد علـى الحقوق المالية .

---

(٢٦٢) ويتفق هذا الحكم مع منطق البطلان المطلق الذى يتطلب إزالة كل أثر للاتفاق المخالف بإعادة المتعاقدين إلى ما كانا عليه قبل التعاقد ، وذلك على الرغم من أن القواعد العامة فى استرداد ما دفع بغير حق تقضى بعدم بعدم جواز الاسترداد إذا كان المدين يعلم وقت الوفاء بأنه [illegible] الدفع [illegible] كان ناقص الأهلية أو كان قد أكره على الوفاء (م ١٨١ / ٢ مدنى) . انظر : شنب . المرجع السابق . ص ٣٥٤ .

وقد يكون هذا النزول صريحا ، وقد يكون ضمنيا بأن يستفاد من مرور مدة طويلة على الوفاء بالزيادة دون مطالبة بالاسترداد .

**٢٩٧ - مدى جواز نزول المستأجر عن حقه فى طلب تخفيض الأجرة :**

يتعين التمييز فى هذا الخصوص بين الاتفاق الوارد فى عقد الإيجار ذاته ، والاتفاق الذى يرد بعد إبرام الإيجار على نزول المستأجر عن حقه فى طلب تخفيض الأجرة .

فبالنسبة للاتفاق على هذا النزول فى عقد الإيجار ذاته ، فلا خلاف على عدم جواز مثل هذا الاتفاق ، ويقع باطلا بطلانا مطلقا ، إعمالا لحكم المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تقرر بطلان كل شرط أو تعاقد يخالف أحكامه أو أحكام القوانين السابقة عليه المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر .

أما الاتفاق على نزول المستأجر عن حقه فى طلب تخفيض الأجرة بعد إبرام الإيجار ، ففيه خلاف ، والراجح عدم جوازه ، لأنه لا يستفاد من قبول زيادة الأجرة بعد إبرام الإيجار نزول المستأجر عن الحماية التى يقررها له القانون [٢٦٣] .

**٢٩٨ - سقوط حق المستأجر فى طلب التخفيض والاسترداد بالتقادم :**

يسقط حق المستأجر فى رفع دعوى خفض الأجرة ، وهى دعوى بطلان ، بمضى خمس عشرة سنة تبدأ من وقت العقد وفقا للقواعد العامة ( م ١٤١ / ٢ مدنى ) .

---

[٢٦٣] راجع تفصيلا فى تفصيل هذا الخلاف : لبيب شنب ، ص ٣٥٧ وما بعدها .

أما دعوى استرداد الزيادة ، فتخضع للتقادم الخاص بدعوى استرداد ما دفع بغير حق ، وبالتالى فهى تتقادم بمضى ثلاث سنوات من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى الاسترداد ، أو بمضى خمس عشرة سنة من اليوم الذى ينشأ فيه هذا الحق أى من تاريخ الوفاء بالزيادة .

## المطلب الثانى
## الجزاء الجنائى

**٢٩٩** – تنص المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه : " يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور بذاته أو بالوساطة ، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة ، أو يؤجرها لأكثر من مستأجر ، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا . ويعاقب بذات العقوبة الذى يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم ، وذلك دون إخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة " .

يستفاد من هذا النص أن المشرع يقرر عقوبة جريمة النصب للمالك الذى يصدر عنه أحد الأفعال التالية :

١ – تقاضى أكثر من مقدم إيجار عن ذات الوحدة .

٢ – تأجير الوحدة لأكثر من مستأجر .

٣ – بيع الوحدة لأكثر من شخص . ويقع كل تصرف بالبيع لاحق على تاريخ الشراء باطلا ، ولو كان مسجلا .

٤ – من يتخلف بدون عذر عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد . ويضاف إلى من يرتكب هذا الفعل عقوبة أخرى هى رد مثلى مقدار المقدم .

ويستوى فى توقيع عقوبة النصب المشار إليها فى هذا النص أن يقع أحد هذه الأفعال من المالك مباشرة ، أو بواسطة شخص آخر ، فإذا ارتكب الفعل عن طريق وسيط فإنه يعاقب بذات العقوبة المقررة للمالك .

٣٠٠ – كما تنص المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه : " فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة .

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى أصحاب الشأن ، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى " .

ويلاحظ على هذا النص أنه ألغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن ، فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل ، حيث استثناها وأبقى عليها دون غيرها من العقوبات المقيدة للحرية .

وعلى ذلك يعاقب من يتقاضى خلو رجل بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ، وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه زيادة على الحد الأقصى ( م ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) .

ويعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن ، وأدى مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة ، بشرط أن يتم ذلك قبل أن يصبح الحكم بالعقوبة نهائيا .

# الباب الثانى

# انتهاء الإيجار فى قوانين إيجار الأماكن

**٣٠١ - تمهيد وتقسيم :**

خلافا لما هو مقرر فى القواعد العامة للإيجار ، فإن عقد إيجار المكان لا ينتهى بانقضاء مدته ، وإنما يمتد لغير المستأجر فى حالة وفاته ، أو تركه المكان ، وهذا هو المقصود بالامتداد القانونى لإيجار الأماكن .

ولذلك لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر إلا فى الحالات التى حددها القانون .

ولذلك سوف نقسم الدراسة فى هذا الباب إلى فصلين كالتالى :

الفصل الأول : الامتداد القانونى لعقد إيجار الأماكن .

الفصل الثانى : أسباب إنهاء عقد إيجار الأماكن .

## الفصل الأول

## الامتداد القانونى لعقد إيجار الأماكن

### ٣٠٢ - تمهيد وتقسيم :

كما رأينا عند دراسة أسباب انتهاء الإيجار وفقا للقواعد العامة ، فإن وفاة المستأجر لا يترتب عليها انتهاء عقد الإيجار ، وإنما تنتقل آثار العقد من حقوق والتزامات إلى ورثته . وذلك عدا الأحوال التى لم يبرم فيها العقد إلا بسبب حرفة المستأجر ، أو لاعتبارات أخرى متعلقة بشخصه ، فيجوز طلب إنهائه بوفاة المستأجر ( م ٦٠٢ مدنى ) .

وعلى العكس من ذلك نجد أن قوانين إيجار الأماكن تقرر جميعها مبدأ الامتداد القانونى للإيجار ، بما يترتب على ذلك إلزام المؤجر بالاستمرار فى العلاقة الإيجارية - إذا طلب المستأجر ذلك - إلى ما بعد المدة المتفق عليها أو المحددة بنص القانون .

وقد نصت المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " ... لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل .

وإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد لوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال .

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى شغل العين ، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد " .

فهذا النص ينظم أحكام الامتداد القانونى لعقد إيجار الأماكن ، سواء المؤجرة لغرض السكنى ( الفقرة الأولى من النص ) ، أو مؤجرة لغير غرض السكنى ( الفقرة الثانية من النص ) .

وقد صدرت العديد من أحكام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وعلى أثر ذلك صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ الخاصة بامتداد إيجار الأماكن المؤجرة لغير السكنى .

ونتناول فيما يلى أحكام امتداد إيجار الأماكن المؤجرة لغرض السكنى أو لغير غرض السكنى قبل صدور أحكام المحكمة الدستورية العليا ( مبحث أول ) ، وبعد صدور هذه الأحكام ( مبحث ثان ) .

## المبحث الأول

## امتداد إيجار الأماكن المؤجرة للسكنى

**٣٠٣ - أولا - فى ظل المادة ٢٩ / ١ من قـانون ٤٩ / ١٩٧٧ ( قبل الحكم بعدم دستوريتها ) :**

كانت المادة ٢٩ / ١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أنه " ... لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه وأولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفـاة أو التـرك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثـة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل " .

ويتضح من هذا النص أنه كان يميز بين طائفتين من المستفيدين من امتداد عقد إيجار الأماكن المؤجرة للسكنى وهما :

**٣٠٤ - الطائفة الأولى** : زوج المستأجر وأولاده ووالداه ، وهؤلاء يكفى لثبوت حقهم فى الاستفادة من امتداد عقد الإيجار أن يكونوا مقيمين مع المستأجر إقامة مستقرة قبل موته أو تركه العين دون أن يشترط فى استمرار هذه الإقامة فترة معينة .

وينصرف لفظ الزوج إلى الرجل والمرأة على السواء ، فإن كـان الزوج هو المستأجر استفادت زوجته من امتداد الإيجار ، وإن كانت الزوجة هى المستأجرة استفاد زوجها من الامتداد .

ويشترط لامتداد الإيجار إلى زوج المستأجر بهذا المعنى أن تكون الزوجية قائمة وقت الوفاة أو تركه العين ، ولذلك تستفيد الزوجة المطلقة طلاقا رجعيا من الامتداد ما دامت عدتها لم تنقض بعد ، إذ تعتبر الزوجية قائمة حكما (٢٦٤) .

أما أولاد المستأجر ، فيقصد بهم الأولاد الشرعيون ، ذكورا وإناثا ، وهم الذين ثبت نسبهم قانونا إلى المستأجر إن كان رجلا . أما إذا كان المستأجر امرأة فيقصد بأولادها جميع من تلدهم ولو كانوا غير شرعيين ( طبيعيين ) ، إذ ينسب الولد الطبيعي إلى أمه .

أما الوالدين فهما أب المستأجر وأمه من النسب لا من التبني .

فأي من هؤلاء يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار بشرط أن يكون مقيما مع المستأجر قبل وفاته أو تركه العين ، ولا يلزم في هذه الإقامة أن تستمر لفترة معينة ، وإنما يكفي أن تكون " إقامة مستقرة معتادة " .

---

(٢٦٤) أما المطلقة طلاقا بائنا ، فلا يمتد إليها عقد الإيجار لأنها تكون من الغير بالنسبة للمطلق ( المستأجر ) ، وذلك ما لم تكن حاضنة ، فيجوز لها البقاء في مسكن الزوجية ، إلا أنه يشترط لذلك عدة شروط تطبيقا لحكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم لسنة ٨ ق دستورية بجلسة ٦ يناير ١٩٩٦ ، والذي قضى بعدم دستورية المادة ( ١٨ ) مكررا ثالثا - المضافة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ بتعديل بعض أحكام قوانين الأحوال الشخصية إلى المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ - فوفقا لهذا الحكم يشترط لبقاء الحاضنة والصغار بمسكن الزوجية : (١) ألا يكون للصغار مال حاضر يكفي لسكناهم . (٢) ألا يكون للحاضنة مسكن تقيم فيه سواء كان مؤجرا أو غير مؤجر ، بحيث تتمكن من الانتقال إليه ، فإذا كانت تؤجره للغير وفقا لأحكام القانون ٤ / ١٩٩٦ وجب عليها إخلاء المستأجر منه في نهاية مدة الإيجار ، وإلا جاز الحكم بطردها متى كانت المدة اللازمة للتنبيه بالإخلاء لم تنقض عند انتهاء العدة . (٣) ألا يكون المطلق قد أعد مسكنا مناسبا لصغاره من مطلقته .

ويقصد بالإقامة المستقرة المعتادة تلك الإقامة التى تتصرف فيها نية المقيم إلى التعويل على هذا المسكن كمأوى دائم وثابت لـــه . أمـــا الإقامـــة العابرة أو العرضية فلا تعتبر إقامة مستقرة (٢٦٥) ، ومن هذا القبيل إقامـــة الابن مع أبيه خلال المدة التى تستغرقها الإصلاحات فى شقة الابن ، وإقامة البنت مع أبيها لمدة خلال الخلافات القائمة بينها وبين زوجها . وبالمقابل ، لا يؤثر فى الإقامة المستقرة أن ينقطع المقيم عنها لأمر عارض ومؤقت ، كأن يسافر الابن فى بعثة دراسية ، أو ينتدب لعمل يقتضى إقامته فى مدينة أخرى ، فيترك مسكن والده أثناء فترة الندب .

وتقدير توافر الإقامة المستقرة المعتادة أمر يتـــرك لتقـــدير قاضـــى الموضوع ، يستخلصه من ظروف الحال ، دون معقب عليه مـــن محكمـــة النقض مادام أقام قضاءه على أسباب مقبولة .

ويقع على عاتق من يتمسك بالامتداد القانونى عبء إثبـــات قرابتـــه للمستأجر ، وأن يثبت إقامته المستقرة معه حتى الوفاة أو الترك .

**٣٠٥ - الطائفة الثانيـــة :** سائر أقارب المستأجر من غير الطائفـــة الأولى ، وحتى الدرجة الثالثة ، وتشمل الإخوة والأخـــوات وأولاد الإخـــوة والأخوات ، والأعمام والعمات ، والأخوال والخالات.

ويستوى فى الأقارب حتى الدرجة الثالثة أن تكون قـــرابتهم قرابـــة مباشرة ( كالأجداد المباشرين ) أو قرابة حواشـــى ( كـــالإخوة والأخـــوات

---

(٢٦٥) وفى هذا الخصوص قضت محكمة النقض بأنه " يقصد بالإقامة فى هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة ، وإنصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه ، بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه ، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة ، مهما استطالت " . نقض مدنى فى ٢٨ ديسمبر ١٩٧٧ ، مجموعة الأحكام ، **س ٢٨ ق ، ص ١٩٠٢ .**

والأعمام والعمات ) . وتحدد درجة القرابة وفقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٣٦ من التقنين المدنى .

ويستفيد من الامتداد أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، سواء كانوا أقاربه نسبا أو مصاهرة ، إذ أن صياغة المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ جاءت عامة ، فلم تميز فى الاستفادة من الامتداد بين أقارب النسب وأقارب المصاهرة ، ولذلك كان من الجائز أن يستفيد من الامتداد أقارب زوج أو زوجة المستأجر مادامت قرابتهم لا تتجاوز الدرجة الثالثة ، كأب وأم زوجة المستأجر ، وإخوتها وأبناء إخوتها ، وأعمامها وعماتها .

ويشترط لاستفادة هؤلاء الأقارب - سواء أقارب النسب أو أقارب المصاهرة - من امتداد الإيجار أن تستمر إقامتهم مع المستأجر مدة سنة على الأقل سابقة على وفاته أو تركه العين المؤجرة ، أما إذا كانت مدة شغل المستأجر نفسه للمكان تقل عن سنة ، فيجب للاستفادة من الامتداد أن يكون القريب قد أقام مع المستأجر فى المكان طول مدة شغله له .

**٣٠٦ - ثانيا - بعد الحكم بعدم دستورية المادة ٢٩ / ١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( فيما تضمنته من امتداد الإيجار إلى الطائفة الثانية من المستفيدين ) :**

أصدرت المحكمة الدستورية العليا ثلاثة أحكام تقضى بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وذلك فيما نصت عليه من امتداد عقد إيجار المسكن إلى أقارب المستأجر إلى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل . وهذه الأحكام هى :

**الأول** : صدر بجلسة ١٨ مارس ١٩٩٥ فى القضية رقم ٦ لسنة ٩ ق " دستورية " ، ويقضى بعدم دستورية ما تضمنته تلك الفقرة من " استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر الأصلى له لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه فى العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيهما أقل " .

**الثانى** : صدر بجلسة ٤ يناير ١٩٩٧ فى القضية رقم ٣ لسنة ١٨ ق " دستورية " ، ويقضى بعدم دستورية ما تضمنته الفقرة المذكورة من أنه " فيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل " .

**الثالث** : صدر بجلسة ٢ أغسطس ١٩٩٧ فى القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق " دستورية " ، ويقضى بعدم دستورية هذه الفقرة فيما نصت عليه من أنه " فيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل " .

وبصدور هذه الأحكام تقتصر الاستفادة من امتداد عقد الإيجار ، فى حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة ، على الزوج والزوجة والأولاد والوالدين المقيمين مع المستأجر حتى وفاته . أما غير هؤلاء من أقارب المستأجر ، سواء كانوا أقاربه نسبا أو مصاهرة ، فلا يمتد إليهم عقد الإيجار .

## المبحث الثانى

## امتداد إيجار الأماكن المؤجرة لغير السكنى

**٣٠٧ - أولا - فى ظل المادة ٢٩ / ٢ من قانون ٤٩ / ١٩٧٧ ( قبل الحكم بعدم دستوريتها وتعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ) :**

كانت الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أنه " وإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد لوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال " .

وفقا لهذه الفقرة من المادة ٢٩ السالفة كان عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو حرفى يستمر بعد وفاة المستأجر أو تركه العين ، ليس فقط لصالح ورثته ، وإنما كذلك لصالح شركائه فى استعمال العين ، ولو لم يكونوا من أقاربه .

١ - **الورثة** : يستفيد الورثة من الامتداد القانونى للإيجار ، ولا يلزم لذلك أن يكون من بين الورثة من يزاول نشاط المستأجر بنفسه ، إذ يجوز أن يزاوله بواسطة غيره ، إلا أنه يلزم استمرار ذات النشاط السابق مع جواز إضافة نشاط آخر إليه . ويفيد من هذا الحكم الموصى له بنصيب فى التركة ، لأنه يأخذ حكم الوارث . ولا يفيد من هذا الحكم من الورثة من قام به أحد موانع الميراث .

فإذا كان للمستأجر الأصلى ورثة ولم يكن له شركاء فى استغلال المكان المؤجر ، فإن الإيجار يمتد لصالح الورثة .

٢ - **الشركاء** : ويقصد بالشركاء كل من يشارك المستأجر الأصلى فى نشاطه التجارى أو الصناعى أو الحرفى الذى يباشره فى المكان المؤجر

عن طريق تكوين شركة بينهم . ويستوى فى هذه الشركة أن تكون مدنية أو تجارية ، وإنما يلزم أن تكون هذه الشركة حقيقية لا صورية .

ولا يشترط فى الشركاء أن يكونوا من أقارب المستأجر الأصلى حتى يستفيدوا من الامتداد القانوني للإيجار . ولذلك لا يثبت لأقارب المستأجر حق البقاء فى المكان المؤجر ، عند ترك المستأجر له إلا إذا كانوا شركاء له .

فإذا كان للمستأجر الأصلى شركاء فى استغلال المكان المؤجر ، ولم يكن له ورثة ، امتد الإيجار لصالح هؤلاء الشركاء .

وإذا كان للمستأجر ورثة وشركاء – وذلك لا يكون بداهة إلا فى فرض وفاة المستأجر دون ترك المكان ، إذ لا يجتمعان إلا فى الفرض الأول دون الثانى – امتد الإيجار إليهم جميعا ، إذ لا تحجب إحدى الطائفتين الأخرى ، ويكون نصيب الورثة فى الانتفاع بالقدر الذى كان لمورثهم .

**٣٠٨- ثانيا – بعد الحكم بعدم دستورية المادة ٢٩ / ٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ :**

أصدرت المحكمة الدستورية العليا حكمين هامين قضت فيهما بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ سالفة الذكر فيما نصت عليه من أنه " إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد لوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال " .

**١ – حكم المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٦ يوليو ١٩٩٦ :**

**فى ٦ يوليو ١٩٩٦ قضت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق " دستورية " بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء**

المستأجر الأصلى للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا ، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها " ( ٢٦٦ ) .

وقد صدر هذا الحكم بمناسبة امتداد عقد إيجار محل لمزوالة البقالة ومخزن فى ذات الوقت إلى شريك المستأجر الأصلى بعد ترك الأخير العين المؤجرة ، وقد ورد فى الحكم أن " المشرع – فى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ السالفة – قرر نقل منفعة العين المؤجرة إلى هؤلاء الشركاء سواء بوصفهم أصبحوا مستأجرين أصليين لها ، أم باعتبار أن الحق فى استعمال العين لمباشرة النشاط الذى كان يزاول فيها من قبل ، قد امتد إليهم بحكم القانون ، ليكفل لهؤلاء مزية استثنائية يقتحم بأبعادها حق الملكية انتهاكا لمجالاتها الحيوية التى لا يجوز أن يمسها المشرع إخلالا بها ، وهى بعد مزية يتعذر أن يكون المتعاقدان الأصليان قد قصدا إلى تقريرها ابتداء ، أو أنهما عبرا – صراحة أو ضمنا – عن تراضيهما عليها ، ذلك أن أرادتيهما – حقيقية كانت أم مفترضة – لا يمكن أن تحمل على اتجاهها أو انصرافها إلى إقحام أشخاص على العلاقة الإيجارية هم غرباء عنها ، ومعاملتهم كأصلاء فيها ، وإن كانوا دخلاء عليها ، وليس من المتصور أن يكون مؤجر العين – وهو يملكها فى الأعم من الأحوال – قد عطل الحقوق التى تتصل باستعمالها واستغلالها ، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر " .

**٢ – حكم المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٢ فبراير ١٩٩٧ :**

قضت المحكمة الدستورية العليا كذلك بتاريخ ٢٢ فبراير ١٩٩٧ فى القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق " دستورية " بعدم دستورية الفقرة سالفة الذكر ،

---

(٢٦٦) الجريدة الرسمية ، العدد ٢٨ الصادر بتاريخ ١٨ يوليو ١٩٩٦ .

وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته " (٢٦٧) .

وقد صدر هذا الحكم الأخير بمناسبة امتداد عقد إيجار محل لمزاولة حرفة النجارة إلى ورثة المستأجر الأصلى ، وقد جاء فيه أن نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ سالفة الذكر " اعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكنى على إطلاقهم ، ولو كانوا جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التى قام عليها المستأجر ، أو كان من يزاولها نائبا عنهم فى ممارستها ، وأن المشرع آثر أن ينقل منفعة العين إلى ورثة المستأجر جملة ودون قيد ، وسواء أكان هؤلاء يباشرون فيها الحرفة أو المهنة ذاتها أم كانوا يزاولون غيرها " .

وقد انتهى هذا الحكم إلى القول بأن " الورثة – وفى مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالتالى بالعين المؤجرة موطئا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها فى عين نشاطها السابق أو فى غيره ، ثم من بعدهم إلى ورثتهم ، فلا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها ، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول " .

**٣٠٩ – صدور القانون رقم ٦ / ١٩٩٧ على أثر أحكام المحكمة الدستورية العليا :**

---

[٢٦٧] الجريدة الرسمية ، س ٤٠ ، العدد ١٠ الصادر بتاريخ ٦ مارس ١٩٩٧ ، ص ٦٠٥ وما بعدها .

على أثر ما قضت به المحكمة الدستورية العليا من عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ آنفة الذكر ، صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل هذه الفقرة . وتتركز أهم أحكام هذا القانون فيما يلى :

**٣١٠ - ( أولا ) نطاق سريان القانون رقم ٦ / ١٩٩٧ من حيث الزمان :**

تنص المادة ٥ من القانون المذكور على " ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ( وهو ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ ) ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل به اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه " .

ويستفاد من هذا النص أن المشرع قد حرص على المحافظة على التوازن فى العلاقة الإيجارية ، فنص على سريان حكمه بأثر فورى من اليوم التالى لتاريخ نشره ، أى اعتبارا من ٢٧ مارس ١٩٩٧ ، وذلك فيما عدا ما ورد بالفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل به بأثر رجعى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، مع مراعاة الاستثناء الذى أورده المشرع فى المادة الثانية من قانون ٦ / ١٩٩٧على هذا الأثر الرجعى .

**ذلك أن تطبيق القانون بأثر رجعى ، تطبيقا لحكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، كان من شأنه اعتبارها غير قائمة من وقت صدورها ، وبالتالى يكون شغل ورثة المستأجر للمكان غير قائم على أساس قانونى ، الأمر الذى يجيز للمؤجر إخلاء المكان من شاغله الذى امتد إليه العقد على أساس العقد المقضى بعدم دستوريته ، مادام لم يستقر مركزه القانونى بحكم حائز قوة**

الأمر المقضى ، الأمر الـذى يفضــى إلــى اضــطراب فــى العلاقــات الإيجارية .

ولذلك فقد أورد المشرع ، فى المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسـنة ١٩٩٧ ، استثناء من الأثر الرجعى لسريان الفقرة الأولى من المادة الأولـى منه ، وقد نصت المادة المذكورة على أنه " واستثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة ، يستمر العقد لصالح من جـاوزت قرابتـه مـن ورثـة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين ، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصـلى طبقـا للعقد ، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها " .

ويعتبر هذا الاستثناء الوارد فى المادة الثانية من القانون حكما انتقاليا الهدف منه حفظ حق من جاوزت قرابته الدرجة الثانية ، ويشترط لاسـتفادة هؤلاء من هذا الاستثناء شرطان : ( الأول ) أن تكون يده على العين فى ٢٦ / ٣ / ١٩٩٧ ( وهو اليوم السابق على تاريخ سريان القانون ٦ / ١٩٩٧ ) تستند إلى حقه السابق فى البقاء فيها ( طبقا للفقرة الثانيـة مـن المـادة ٢٩ السالفة قبل تعديلها ) . ( الثانى ) أن يستعمل العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى ( م ١٠ من اللائحة التنفيذية ) .

وتأكيدا من المشرع على الطابع الاستثنائى لهذا الـنص فقـد نـص صراحة على أن استمرار العقد فى هذه الحالة لا يكـون إلا لمـرة واحـدة للمستفيد من هذا الحكم ، ينقضى العقد بعدها سواء بموته أو تركه العين .

وجدير بالذكر أن المقصود بالمستأجر فى نص المادة الثانية هو من استأجر العين ابتداء وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث ، واحدا كان أو أكثر ، ذكورا وإناثا . كما يعتبر مستأجرا كل من تنـازل لـه

المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانونا ( البند ثالثا من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية ) .

**٣١١ - ( ثانيا ) نطاق تطبيق القانون ٦ / ١٩٩٧ من حيث المكان :**

تنص المادة الرابعة من قانون ٦ / ١٩٩٧ على أنه " تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها " .

والمستفاد من هذا النص أن القانون رقم ٦ / ١٩٩٧ يسرى على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن ، ولا يسرى على هذه الأماكن إذا كانت خاضعة لحكم القانون المدنى وفقا للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، وذلك متى كانت هذه الأماكن لم يسبق تأجيرها أو انتهت ، أو تنتهى عقود تأجيرها قبل ٣١ يناير ١٩٩٦ ( وهو تاريخ العمل بهذا القانون ) ، ولا يكون لأحد حق البقاء فيها ، فتسرى عليها فى هذه الأحوال أحكام القانون المدنى .

**٣١٢ - ( ثالثا ) تنظيم الامتداد القانونى لإيجار الأماكن غير السكنية :**

نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه " يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، النص الآتى :

" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ، ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر ومن بلغ ، ويستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " .

واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة " .

فى ضوء هذا النص يمكن تلخيص أهم الأحكام التى أوردها القانون ٦ / ١٩٩٧ فى شأن امتداد إيجار الأماكن غير السكنية كما يلى :

**٣١٣ - (١) قصر امتداد العقد على حالة وفاة المستأجر دون تركه العين :**

خلافا لما كانت تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المقضى بعدم دستوريتها من امتداد عقد الإيجار للورثة والشركاء فى حالتى وفاة المستأجر وتركه العين ، لم تشر المادة الأولى من قانون ٦ / ١٩٩٧ إلا إلى حالة استمرار العقد لموت المستأجر ، دون أن تتعرض لحالة تركه العين ، وهو

ما نصت عليه صراحة المادة ٥ من اللائحة التنفيذية بقولها : " لا يستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء إذا ترك المستأجر العين " .

**٣١٤ - (٢) قصر امتداد العقد على ورثة المستأجر دون شركائه ( عدم دستورية امتداد الإيجار إلى الشركاء ) :**

خلافا لما كانت تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المقضى بعدم دستوريتها بامتداد إيجار الأماكن غير السكنية إلى كل من ورثة المستأجر وشركائه ، دون ان يحجب أحدهما الآخر ، استبعدت المادة الأولى من قانون ٦ / ١٩٩٧ شركاء المستأجر من الاستفادة من امتداد العقد حال وفاته ، وقصرت ذلك على ورثته ، وقد بينت ذلك بقولها : " ... ويستمر ( أى الإيجار ) لصالح الذين يستعملون العين من ورثته ... " . وقد نصت على ذلك صراحة المادة ٦ من اللائحة التنفيذية بقولها : " لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر " .

**٣١٥ - (٣) قصر امتداد الإيجار على الورثة حتى الدرجة الثانية :**

يقتصر امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر من ورثته إلى أقاربه حتى الدرجة الثانية ، ويشمل ذلك الزوج والأبناء والأحفاد والأجداد والأبناء ، ذكورا وإناثا ، من قصر أو بلغ ( م ٧ من اللائحة ) .

**٣١٦ - (٤) يشترط لاستفادة الورثة من امتداد العقد الاستمرار فى استعمال العين فى مزاولة ذات النشاط الذى كان يزاوله المستأجر الأصلى :**

ولا يعنى ذلك عدم جواز مباشرة نشاط آخر خلاف الذى كان يزاوله المستأجر الأصلى ، فيجوز للورثة كذلك استعمال العين فى ذات النشاط الذى كان يزاوله المستأجر الأصلى طبقا للعقد ، أو النشاط الذى اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين ، أو النشاط الذى

اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذى لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه [٢٦٨] .

**٣١٧ – (٥) لا يشترط أن يستعمل المستفيد من الامتداد العين بنفسه :**

وهو ما نصت عليه صراحة المادة الأولى من القانون رقم ٦ / ١٩٩٧ بقولها : " ويستوى فى ذلك – أى فى استعمال العين – أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " .

ويجوز أن يكون هذا النائب أحد المستفيدين أو شخص من الغير ، ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلا رسميا ( م ٧ / ٣ من اللائحة التنفيذية ) .

---

( ٢٦٨ ) لذلك قضت محكمة النقض فى حكم حديث لها بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٠١ بنقض الحكم الصادر من محكمة الاستئناف بإخلاء العين المؤجرة لتغيير النشاط ، وجاء فى حيثيات حكمها : " ... لما كان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن المستأجر الأصلى هو الذى قام بتغيير النشاط – من ترزى حريمى إلى محل خردوات – واستصدر ترخيصا بذلك فى ١٤ / ٣ / ١٩٩٣ ثم توفى بتاريخ ٣٠ / ٢ / ١٩٩٥ ، وأقام قضاءه على أنه يشترط لانتقال حق الإجارة إلى الورثة أن يكون المؤجر قد وافق كتابة على تغيير المستأجر الأصلى للنشاط ، وأن قيام المستأجر الأصلى بتغيير نشاطه دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر من شأنه أن يسقط حق ورثته فى انتقال الإجارة إليهم رغم أن المؤجر ارتضى تغيير النشاط حتى أقام دعواه بتاريخ ٣٠ / ٤ / ١٩٩٨ ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه " . نقض مدنى فى ١٥ يناير ٢٠٠١ فى الطعن رقم ٥٣ لسنة ٧٠ ق .

**٣١٨ - (٦) عدم امتداد العقد لأكثر من مرتين بعد وفاة المستأجر الأصلى :**

خلافا لما كان عليه الحال فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من امتداد الإيجار إلى أجيال متعاقبة دون أن يكون لهذا الامتداد نهاية ، قرر المشرع فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الحد من تعاقب المستفيدين من الإيجار على هذا النحو .

فقد نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من هذا القانون على أنه " واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة " .

كما أكدت على ذلك المادة ٨ من اللائحة التنفيذية بقولها : " اعتبارا من ٢٧ / ٣ / ١٩٩٧ ، لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى - وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية - فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته " .

يؤخذ من هذين النصين أنه اعتبارا من تاريخ ٢٧ / ٣ / ١٩٩٧ ( وهو تاريخ العمل بالقانون ٦ / ١٩٩٧ ) يمتد عقد الإيجار مرتين بعد وفاة المستأجر الأصلى ، الأولى عند وفاته ، والثانية عند وفاة المستفيد الأول من استمرار الإيجار ، بشرط أن يكون المستفيد التالى له هو الآخر من ورثة المستأجر الأصلى حتى الدرجة الثانية .

فإذا توفى المستأجر الأصلى وكان له ابن وثلاثة أشقاء ، امتد العقد لصالح الابن ، فإذا توفى هذا الأخير استمر العقد لصالح الأعمام الثلاثة

بوصفهم ورثة للمستأجر الأصلى من الدرجة الثانية ، فإذا توفى أحدهم بعد ذلك انقضى العقد .

وإذا توفى المستأجر الأصلى وله ثلاثة أبناء ، فإن الإيجار يستمر لصالحهم جميعا ، فإذا توفى أحدهم بعد ذلك ، فإن الإيجار يستمر لمرة واحدة تالية لصالح الباقيين ، فإذا توفى أحدهما بعد ذلك انقضى الإيجار [٢٦٩] .

[٢٦٩] شنب ، أسامة أبو الحسن ، ص ٢٩٤ وما بعدها .

## الفصل الثانى

## أسباب إنهاء عقد إيجار الأماكن

**٣١٩ - تمهيد :**

وفقا لنص ١٨ من قانون إيجار إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

١ - الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط ، والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة .

٢ - إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة .

٣ - إذا تنازل المستأجر عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا دون إذن كتابى صريح من المالك .

٤ - إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب .

وقد سبق أن أشرنا إلى حكم قوانين إيجار الأماكن بخصوص نزول المستأجر عن الإيجار أو تأجيره المكان المؤجر من الباطن ، حيث رأينا أن الأصل فى هذه القوانين هو حظر هذين التصرفين على المستأجر ، إلا إذا كان هناك إذن من المؤجر له بذلك ، وذلك على خلاف ما تقضى به القواعد العامة فى التقنين المدنى ( م ٥٩٣ مدنى ) [٢٧٠] .

---

[٢٧٠] راجع ما سبق ، بند ٢٢٠ .

وبالإضافة إلى هذه الحالات الواردة بالمـــادة ١٨ الســـالفة ، يجـــوز للمؤجر طلب الإخلاء فى أحوال أخرى ورد النص عليها فى مواد أخـــرى ، وهى :

٥ – انتهاء إيجار المستأجرين غير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد ( م ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ) .

٦ – إقامة المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثـــر مـــن ثـــلاث وحدات فى تاريخ لاحق للاستئجار ( م ٢٢ / ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ) .

٧ – حالة رغبة المالك فى هدم المكان المؤجر لغير السكنى بقصـــد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته ( م ٤٩ / ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) .

ونتناول فيما يلى هذه الحالات بإيجاز ، على أن نخصص لكل منهـــا مبحثا مستقلا .

## المبحث الأول

## إخلاء الأماكن الآيلة للسقوط

**٣٢٠ - نص القانون :**

تنص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

( أ ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية " .

وفقا لهذا النص فإنه يجوز للمؤجر طلب الإخلاء لهدم المكان أو لإجراء الترميمات ، سواء كانت المدة المتفق عليها فى العقد قد انقضت أم لا .

**٣٢١ - أولا : الإخلاء لهدم المكان كليا أو جزئيا :**

إذا كان المكان آيلا للسقوط سواء كليا أو جزئيا ، بحيث لا تجدى فيه أعمال الترميم ، ومن ثم كان من المتعين هدمه ، جاز للمؤجر أن يطلب إخلائه .

ويصدر قرار الهدم من الجهة الإدارية المختصة ، ويجب على المستأجر إخلاء المكان متى أصبح هذا القرار نهائيا سواء بعدم الطعن فيه فى المواعيد المقررة ، أو بتأييده من محكمة الاستئناف [٢٧١] .

---

(٢٧١) وفقا للمادة ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يكون الطعن فى قرار الهدم فى موعد غايته خمسة عشرة يوما من تاريخ إعلان القرار ، وتختص بهذا الطعن المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكان المؤجر . ويجوز استئناف حكم المحكمة الابتدائية وكذلك الطعن فيه

فإذا لم يقم المستأجر بتنفيذ قرار أو حكم الإخلاء النهائى ، كان للمؤجر ، بشرط أن يكون هو مالك المكان المطلوب هدمه ، أن يختار بين طريقين :

الأول – أن يقيم على المستأجر دعوى الإخلاء وفقا للمادة ١٨ / أ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ومتى أصبح هذا الحكم نهائيا ، كان للمؤجر تنفيذه بالطرق المعتادة لتنفيذ الأحكام .

الثانى – أن يطلب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاء المكان بالطريق الإدارى وعلى نفقة المستأجر .

ويترتب على صدور حكم بإخلاء المكان المؤجر ، أو صدور قرار نهائى بالهدم انتهاء العلاقة الإيجارية بالنسبة لهذا المكان ، بحيث لا يجوز للمستأجر أن يجبر المؤجر على إعادة البناء ، ، كما لا يجوز له ، إذا قام المؤجر بإقامة بناء جديد على الأرض التى كان البناء المهدوم مقاما عليها ، أن يجبره على تأجير البناء الجديد ، كله أو بعضه إليه (٢٧٢) .

**٣٢٢ – ثانيا : الإخلاء المؤقت للمكان لإجراء ترميمات به :**

إذا كان المكان المؤجر فى حاجة إلى أعمال الترميم والصيانة ، جاز للمؤجر أن يطلب إخلائه مؤقتا . وقد نصت على ذلك المادة ٦٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بقولها : " إذا اقتضت أعمال الترميم والصيانة إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر إدارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم ، وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم

---

=بالنقض وفقا للقواعد العامة فى قانون المرافعات . نقض مدنى فى ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ ، مجموعة المكتب الفنى ، س ٣٢ ، ص ٩٦٥ .

(٢٧٢) شنب ، ص ٣٠١ .

بالإخلاء فى المدة التى تحددها ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى ، ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك " .

وإذا رغب المستأجر فى إنهاء الإيجار فى حالة إضطراره إلى إخلاء المكان مؤقتا ، وجب عليه إخطار المؤجر بذلك خلال خمس عشرة يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت ( م ٦٣ / ٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) .

وخلافا لما تقضى به القواعد العامة من عدم استحقاق الأجرة عن مدة الإخلاء ، فقد نص القانون صراحة على أن تضاف الأجرة عن هذه المدة إلى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة ( م ٦٣ / ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) .

ولا يجوز مد المدة اللازمة لإجراء الترميمات إلا بقرار من الجهة الإدارية ، ويجوز للمستأجر التظلم من هذا القرار أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكان المطلوب ترميمه ( م ٦٣ / ٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) .

## المبحث الثانى

## امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة

### ٣٢٣ – نص القانون :

تنص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

( ب ) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم ، وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر .

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال " .

٣٢٤ – وفقا لهذا النص ، فإنه يتعين توافر عدة شروط للحكم بإخلاء المكان المؤجر هى :

**١ - أن تكون الأجرة مستحقة الوفاء :**

وتكون الأجرة مستحقة الوفاء إذا حل موعد الوفاء بها ، دون أن يكون للمستأجر دفع جدى حولها سواء من حيث استحقاقها أو من حيث قيمتها . ولذلك إذا ثار نزاع جدى حول الأجرة ، وجب على المحكمة أولا أن تفصل فى مدى استحقاق الأجرة كمسألة أولية ، وفى ضوء ما تنتهى إليه فى هذا الشأن يكون لها أن تحكم برفض طلب الإخلاء أو بقبوله .

**٢ - أن يكلف المؤجر المستأجر بالوفاء بالأجرة :**

ويتم هذا التكليف إما بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بدون مظروف - تفاديا لقيام بعض المؤجرين بإرسال مظروف خال من أية أوراق بالتكليف - ، أو بإعلان على يد محضر .

ويجوز من باب أولى أن يتم تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة بإجراء أقوى من الإعلان على يد محضر ، وذلك كتوقيع الحجز التحفظى على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة وفاء للأجرة المستحقة .

ويجب أن يتضمن التكليف بيانا بقيمة الأجرة المستحقة التى يطالب بها المؤجر ، وإلا كان التكليف باطلا .

**ويعد التكليف بالوفاء شرطا لازما لقبول دعوى الإخلاء ، لذلك يجب أن يتم قبل طلب الإخلاء (٢٧٣) ، سواء كان هذا الطلب فى صورة دعوى مبتدأة أو فى صورة طلب عارض .**

---

**(٢٧٣) وقد قضى بأن " تكليف المستأجر بالوفاء يعتبر شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخر فى سداد الأجرة ، فإذا خلت منه الدعوى ، أو وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها " . نقض مدنى فى ١٦ مايو ١٩٩٠ ، س ٥٩ ق ، طعن رقم ٣١٩١ .**

**٣ – انقضاء خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف بالوفاء دون أن يفى المستأجر بالأجرة :**

لا يجوز للمؤجر أن يبادر إلى رفع دعوى الإخلاء بمجرد تكليفه المستأجر بالوفاء ، وإنما يتعين عليه أن ينتظر مدة خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف بالوفاء ، فإن قام المستأجر بالوفاء خلال هذه المدة لم يجز له رفع دعوى الإخلاء ، أما إذا انقضت هذه المدة دون وفاء المستأجر بالأجرة كان للمؤجر أن يرفع دعواه بالإخلاء .

فإذا تعجل المؤجر ورفع دعوى الإخلاء قبل انقضاء هذه المدة كانت غير مقبولة لرفعها قبل الأوان .

وترفع دعوى الإخلاء بالطرق المعتادة لرفع الدعلوى ، وتختص بها محليا المحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المستأجر . وإذا تضمن عقد الإيجار شرطا صريحا يقضى بانفساخ الإيجار من تلقاء نفسه فى حالة عدم الوفاء بالأجرة ، فإن القضاء المستعجل يكون هو المختص بدعوى الطرد إعمالا لهذا الشرط .

ولا يجوز للمحكمة أن تقضى بفسخ الإيجار وإخلاء المكان المؤجر ، إذا أوفى المستأجر الأجرة المستحقة والمصاريف والأتعاب الفعلية وفاء صحيحا قبل قفل باب المرافعة ، حتى لو ثبت لديها أن المستأجر كان مماطلا فى الوفاء بالأجرة .

وإذا تضمن العقد شرطا فاسخا صريحا وتأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة ، فلجأ المؤجر إلى القضاء المستعجل ، وحكم هذا القضاء بطرد المستأجر ، فإنه يجوز لهذا الأخير أن يتفادى الحكم بالطرد إذا سدد الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم .

وقد ثار الخلاف حول مدى سلطة المحكمة فى عدم القضاء بالإخلاء رغم توافر شروطه ، والراجح أن المحكمة لا تكون ملزمة بأن تقضى بالإخلاء [illegible] توافر شروطه ، وإنما تكون لها سلطة تقديرية في أن تجيب [illegible]

[illegible]

[illegible]

ويشترط [illegible] شرطان هما :

١ – تكرار امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة .

٢ – عدم وجود مبررات للتأخير فى الوفاء بالأجرة .

## المبحث الثالث

## الاستعمال الضار للمكان المؤجر

**٣٢٦ – نص القانون :**

تنص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على حق المؤجر في طلب الإخلاء : ( د ) " إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب " .

وفقا لهذا النص ، فإن يجب للحكم بالإخلاء في هذه الحالة توافر إحدى صور الاستعمال الضار للمكان المؤجر ، وثبوت ذلك بحكم قضائي نهائي .

**٣٢٧ – الشرط الأول : توافر إحدى صور الاستعمال الضار للمكان المؤجر :** وتتمثل هذه الصور فيما يلي :

**١ – الاستعمال المقلق للراحة :** ويفترض ذلك أن الهدف من استئجار العين ليس استعمالها على هذا النحو ، وتقدير طريقة الاستعمال المناسبة للغرض من الاستئجار مسألة يقدرها قاضي الموضوع بحسب ظروف كل حالة .

ويعتبر استعمالا مقلقا للراحة استخدام المستأجر آلات أو أجهزة تحدث ضجة ، أو استخدام مكبرات صوت لإذاعة أغاني أو نحو ذلك .

**٢ – الاستعمال الضار بسلامة المبنى :** ومن هذا القبيل وضع آلات ومعدات ثقيلة تؤثر في سلامة المبنى ، ولا يشترط لطلب الإخلاء في هذه

الصورة أن يقع ضرر بالفعل ، وإنما يكفى أن يكون من شأن هذا الاستعمال أن يترتب عليه ضرر بالمبنى .

**٣ – الاستعمال الضار بالصحة :** ومثال ذلك إقامة حظيرة دواجن ، أو وضع حيوانات تنبعث عنها روائح تضر بالصحة .

**٤ – الاستعمال فى أغراض منافية للآداب :** ومن ذلك استعمال المكان المؤجر كوكر للدعارة أو نادى للقمار .

**٢٢٨ – الشرط الثانى : ثبوت الاستعمال الضار بحكم قضائى نهائى :**

لا يكفى لإخلاء المكان مجرد توافر إحدى صور الاستعمال الضار على النحو المتقدم ، وإنما يلزم فضلا عن ذلك أن يثبت ذلك بحكم قضائى نهائى .

وقد يصدر هذا الحكم عن القضاء العادى سواء من محكمة مدنية أو جنائية ، وقد يصدر عن القضاء الإدارى .

ويجب أن يكون الحكم نهائيا أى حائزا لقوة الأمر المقضى . ويكون الحكم المدنى نهائيا ، ولو كان يقبل الطعن فيه بطرق الطعن غير العادية كالنقض والتماس إعادة النظر . أما الحكم الجنائى ، فلا يكون نهائيا إلا إذا كان باتا بمعنى أن يكون قد استنفذ طرق الطعن العادية وغير العادية .

## المبحث الرابع
## انتهاء إيجار المستأجرغير المصرى بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامته بالبلاد

**٣٢٩ – نص القانون :**

تنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن " تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحـددة لإقـامتهم بالبلاد .

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تـاريخ العمـل بهذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلائها إذا ما انتهت إقامـة المسـتأجر غير المصرى فى البلاد .

وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصـة ، ويكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريـق النيابـة العامة .

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة مـا لـم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا " .

يتضح من هذا النص أن عقد إيجار المستأجر غير المصرى ينتهـى بقوة القانون بانتهاء إقامته فى مصر . فإذا تجددت إقامة الأجنبى قبل انتهـاء مدة الإقامة الأولى استمر عقد الإيجار لأقرب الأجلين ، إما انقضـاء مـدة الإيجار المحددة فى العقد ، وإما انتهاء مدة إقامته المصرح له بها قانونا .

واستثناء من انتهاء إيجار الأجنبى بانتهاء إقامته فى مصر ، يمتد عقد الإيجار إلى زوجته إذا كانت مصرية ، فعقد الإيجار يستمر هنا بقوة القانون

إذا كان المستأجر الأجنبى متزوجا من مصرية ، ويستفيد من هذا الاستمرار الزوجة وأولادها - دون غيرهم من أقارب المستأجر الأجنبى - إذا كـانوا مقيمين معه فى المكان المؤجر .

وينتهى عقد الإيجار بالنسبة للزوجة المصرية وأولادهـا إذا ثبـت مغادرتهم البلاد نهائيا .

## المبحث الخامس

## إقامة المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق للاستئجار

**٣٣٠ - نص القانون :**

تنص المادة ٢٢ / ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنـه " إذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفيره مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه ، بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " .

يتضح من هذا النص أنه يشترط لجواز طلـب الإخـلاء أن يكـون المستأجر قد استأجر مكانا لغرض السكنى ، وأن هذا المستأجر قد أقام مبنى يحتوى على أكثر من ثلاث وحدات صالحة للسكنى ، وأن يكون ذلـك فـى تاريخ لاحق على استئجاره المكان الذى يقيم فيه ، وأن يكون هذا المبنى فى نفس المدينة التى يوجد بها المكان المؤجر .

فإذا توافرت هذه الشروط يكون المستأجر بالخيار بين أحد أمـرين : ( الأول ) أن يحتفظ بسكنه الذى يستأجره . وفى سبيل ذلك يـؤجر لمالـك المكان الذى يسكنه أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية إحدى وحدات المبنـى

الذى أقامه ، وبشرط ألا تجاوز الأجرة مثلى الأجرة المستحقة للمالـك عـن الوحدة التى يستأجرها – أى المستأجر – منه . ( الثانى ) إخـلاء المكـان المؤجر .

## المبحث السادس

## هدم المكان المؤجر لغير السكنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته

**٣٣١ – نص القانون :**

تنص المادة ٤٩ / ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علـى أنـه " يجوز لمالك المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكن أن ينبـه علـى المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته ... " .

**٣٣٢ – شروط إخلاء المكان غير السكنى لهدمه وإعادة بنائه :**

يستفاد من هذا النص أنه يشترط لإنهاء الإيجـار وإخـلاء المكـان المؤجر فى هذه الحالة توافر الشروط الآتية :

**١ – أن تكون كل وحدات المبنى مؤجرة لأغراض غير السكنى :**

والعبرة فى تحديد الغرض الذى يستخدم فيه المكان المـؤجر هـى بالواقع فعلا ، وليس بما هو منصوص عليه فى عقد الإيجـار . ولـذلك إذا كانت كل أو بعض وحدات المبنى مستخدمة للسكنى ، فلا يجوز هدم المبنى لإعادة بنائه .

ويستثنى من هذا الشرط أن تكون وحدات المبنى مخصصة لأنشطة وخدمات ذات أهمية عامة ، فلا يجوز هدم المبنى وإعادة بنائه فى هذه الحالة ، كأن تكون هذه الوحدات منشآت حكومية أو فندقية أو سياحية .

**٢ – أن يتم الهدم والبناء بترخيص من الجهة الإدارية المختصة :**

إذ يجب ان يتم الهدم والبناء وفقا لأحكام القانون ، ويجب أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها .

**٣ – ألا تقل جملة مسطحات أدوار البناء الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم .**

**٤ – أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة (٥٠ ٪) من مجموع مسطحاته :**

ولذلك إذا قلت مجموع مسطحات الوحدات السكنية والفندقية عن ٥٠ ٪ من مجموع مسطحات المبنى ، فلا يجوز إنهاء الإيجار وطلب الإخلاء .

**٣٣٣ – إجراءات ومواعيد الإخلاء :**

إذا توافرت هذه الشروط جاز للمؤجر أن يعلن المستأجرين برغبته فى الإخلاء ، ويكون ذلك على يد محضر ، ويحدد فى هذا الإعلان موعد الإخلاء ، وهو يتراوح بين أجلين أيهما أبعد ، الأول أطول مدة إيجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى ، والثانى ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء .

فإذا تم التنبيه بالإخلاء على هذا النحو ، فإما أن يوافق المستأجرون جميعا عليه – ويكون ذلك بخطابات موصى عليها بعلم الوصول منهم إلى المالك – فلا تثور مشكلة ، إذ يلتزمون جميعا بالإخلاء فى الموعد المحدد لذلك على أن يؤدى المالك لهم التعويضات المستحقة لهم ، فإذا لم يقوموا

بالإخلاء كان للمالك أن يستصدر حكما من قاضى الأمور المستعجلة بطـرد من يمتنع منهم عن الإخلاء .

أما إذا رفض بعض المستأجرين الإخلاء صراحة ، أو انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه ، جاز للمالك أن يطلب من المحكمة التى يقع فى دائرتها المبنـى المـراد إخـلاؤه حكـم بالإخلاء ، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تـاريخ النطق به .

**٣٣٤ - التزام المؤجر بتوفير وحـدة مناسـبة أو أداء تعـويض مناسب :**

وفقا للمادة ٤٩ / د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، يلتزم المؤجر الذى يرغب فى إخلاء المكان ، لهدمه وإعادة بنائه بأحد أمـرين : ( الأول ) توفير وحدة مناسبة بأجر مماثل للمستأجر حتى يستطيع أن يمارس نشـاطه فيها . ( الثانى ) دفع تعويض للمستأجر ، ويتراوح هذا التعويض بين قيمتين أيتهما أكبر : (أ) الفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التى كان يشغلها والقيمة الإيجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى إلى أن يعود المكان المراد هدمه بعد بنائه بـذات القيمـة الإيجارية الأولى . (ب) مبلغ يساوى القيمة الإيجارية للوحـدة التـى كـان يشغلها قبل الهدم خالية عن مدة عشر سنوات بحد ادنى قدره ألفا جنيه ( ألفان من الجنيهات ) .

**٣٣٥ - حق المستأجر فى شغل وحدة بالمبنى بعد إعادة بنائه :**

فرض المشرع على المالك إعادة تمكين المستأجر من الوحدة التى تم هدمها ، بعد إعادة بنائها ( المادتان ٥٢ ، ٥٤ من القانون رقـم ٤٩ لسـنة

١٩٧٧ ) ، فألزمه بعدة التزامات : (١) إنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة (٢) أن يتم الهدم فى مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله (٣) أن يشرع فى إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم (٤) أن يخطر مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر ، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ إتمام البناء .

ويعاقب المالك الذى يخل بهذه الالتزامات بغرامة لا تقل عن مائة جنيه و لا تجاوز خمسمائة جنيه .

فإذا أوفى المالك بهذه الالتزامات ، وجب على المستأجر أن يبدى رغبته فى شغل وحدة فى المبنى بعد إعادة بنائه فى مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ إخطاره ، وإلا سقط حقه فى ذلك .

**تم بحمد الله تعالى**

# الفهرس

رقم الإيداع

٨ / ١٤٥ / ٢٠٠١

الترقيم الدولى

977-04-3566-x